

Taxatierapport

Dr. Ottenstraat 50, 6369VP te Simpelveld



Ralf R.F.H. Vankan RT | V&H Vastgoed

Toon Hermanssingel 52, 6132BZ te Sittard

Telefoon: 0031464438555 | **Email:** r.vankan@venhvastgoed.nl

Waardepeildatum

3 februari 2022

Rapportdatum

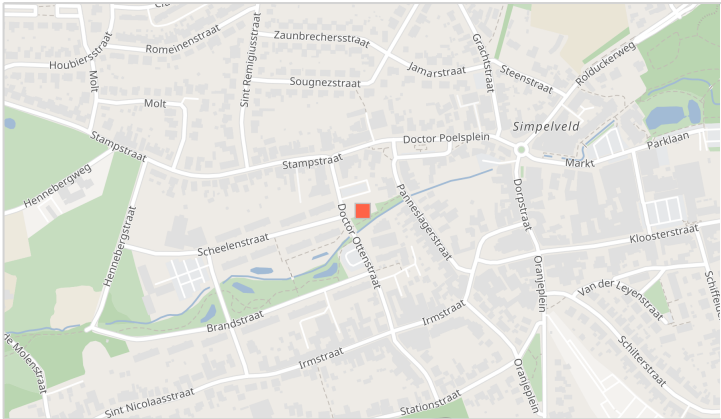
18 februari 2022



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen.
TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	49448099
Complex:	Dr. Ottenstraat 50 Simpelveld
Adres:	Dr. Ottenstraat 50, 6369VP te Simpelveld
Eigenaar:	Gemeente Simpelveld
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	897
Energielabel:	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	2018
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	203
Totaal VVO m² of stuks:	199
Verhouding VVO / BVO:	1:1,02
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	10
Parkeerratio:	1:20
Marktwaaarde per m²:	€ 1.114



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Simpelveld
Contactpersoon:	Mevrouw M. Welman
Doel taxatie:	Verkoop
Taxateur:	Ralf R.F.H. Vankan RT
Waardepeildatum:	donderdag 3 februari 2022
Marktwaaarde ex overige waarde:	€ 222.059
Overige waarden:	€ 45.000
Marktwaaarde kosten koper:	€ 267.059
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,1 % 12,3

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 17.996
Netto markt/herz. huur:	€ 15.733
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	12,6 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 2.263
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Ze er goed
Onderhoud buiten:	Ze er goed
Onderhoud binnen:	Ze er goed
Parkeren (op eigen terrein):	Ze er goed
Functionaliteit:	Ze er goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Niet van toepassing
Alternatieve aanwendbaarheid:	Niet van toepassing

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 03-02-2022 getaxeerd op:

EUR 267.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Grondwaarde
K	Algemene uitgangspunten
L	Waardebegrippen en definities
M	Bijlagen

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: Gemeente Simpelveld
Ter attentie van: Mevrouw M. Welman
Adres: Markt 1, 6369ZG te Simpelveld
Telefoonnummer: 0455448383
E-mailadres opdrachtgever: m.welman@simpelveld.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: V&H Vastgoed
Uitvoerend taxateur: Ralf R.F.H. Vankan RT
Adres: Toon Hermanssingel 52, 6132BZ te Sittard
Telefoonnummer: 0031464438555
E-mailadres: r.vankan@venhvastgoed.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM Business, lidnummer 21.165
Vastgoedcert, registratienummer V766273713
Ingeschreven in het register onder nummer: geregistreerd bij NRVt te Rotterdam als gecertificeerd taxateur wonen en
bedrijfsmatig vastgoed, onder registratienummer RT794601265.
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Bedrijfsmatig onroerend goed
Beleggingsvastgoed
Recreatievastgoed
Rechtbankdeskundige
Woningtaxaties

A.3 CONTROLLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie: Corten & Steijns Makelaardij en Taxaties
Controlerende / tweede taxateur: ir. G.M.J. Corten RM RT
Adres: Aldenhofstraat 5, 6191 GP te Beek
Telefoonnummer: 046-4280348
E-mailadres: guus@corten-steijns.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM Business
NRVT BV, Wonen en WOZ
VastgoedCert BV en Wonen
TMI
Ingeschreven in het register onder nummer: NVM 21132
NRVT 452433416
VastgoedCert 206175773
TMI 337646
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Taxaties Bedrijfsmatig Vastgoed
Taxaties Wonen
Rechtbankdeskundige (Rechtbank Limburg)
WOZ-expertise

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: maandag 15 november 2021

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 02-02-2022. Er zijn geen wijzigingen gemaakt ten opzichte van de opdrachtbrief.

Voor een toelichting op de taxatie wordt verwezen naar het bijgevoegde rekenmodel.
Het netto aanvangsrendement is bepaald aan de hand van de genoemde referenties.

Opdrachtvoorwaarden

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en / of IVS 2020 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Dossiervorming

Taxateur heeft voor hem bekend alle relevante stukken opgevraagd en toegevoegd aan het taxatiedossier. Hiertoe behoren o.a.:

- een schriftelijke opdrachtbrief al dan niet bevestigd via email;
- kadastrale recherche met bron vermelding
- bestemmingsplanonderzoek met bron vermelding
- bodemonderzoek met bron vermelding
- funderingsonderzoek met bron vermelding
- correspondentie met belanghebbenden
- concept taxatierapport indien van toepassing
- definitief taxatierapport

Een aantal van deze stukken is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

Interne kwaliteitsborging

De ondergetekende taxateur is verbonden aan V&H Vastgoed BV makelaardij en taxaties en is niet in loondienst bij de eigenaar van het object en/of de opdrachtgever.

Taxateur draagt zorg voor de borging van de kwaliteit van deze professionele taxatiedienst conform zijn interne kwaliteitsborgingsproces.

Ter controle van de juistheid en plausibiliteit van de verzamelde gegevens, het rekenmodel en de rapportage, is het concept op voorhand voorgelegd aan een tweede ter zake deskundige en gekwalificeerde taxateur. De tweede taxateur zal na zijn controle op de inhoud een plausibiliteitsverklaring afgeven, welke als bijlage bij dit rapport is ingevoegd.

De ondergetekende is geregistreerd als taxateur bij het Nederlands register Vastgoed Taxateurs (NRVT), en het rapport kan door het NRVT inhoudelijk worden gecontroleerd.

De taxateur is lid van TMI (Taxatie Management Instituut). De bedrijfstataties worden uitgevoerd conform TMI's Taxatie Management Systeem, welke steekproefsgewijs controles uitvoert op de door taxateur uitgebrachte taxaties.

Roulatie

De uitvoerend taxateur verklaart niet meer dan 6 achtereenvolgende jaren bij de taxatie van dit object betrokken te zijn en verklaart tevens dat V&H Vastgoed niet meer dan 9 achtereenvolgende jaren betrokken is bij de taxatie van dit object.

De taxateur verklaart niet eerder betrokken te zijn geweest bij een taxatie van het onderhavige object en voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever. Hiermee is geen sprake van bedreiging van onafhankelijkheid en/of zorgvuldigheid en is een eventueel noodzakelijke roulatie niet aan de orde.

Onafhankelijkheid

Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en/ of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde een rol spelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit art. 11.6 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

Taxateur is als registertaxateur opgenomen in de kamer Bedrijfsmatig vastgoed van NRVT en volgt de jaarlijkse Permanente educatie (PE) die door NRVT wordt voorgeschreven.

Taxateur heeft de REV-opleiding (Recognised European Valuer) gevolgd bij Academie voor Vastgoed in Nieuwegein. De REV-titel wordt toegekend aan taxateurs commercieel vastgoed die voldoen aan de voorwaarden die door The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) gesteld zijn. Aan het voor de REV-titel nog af te leggen assessment dient taxateur nog te voldoen.

De taxateur heeft een aantoonbaar trackrecord op het gebied van de uit te brengen taxaties.

Taxateur onderwerpt zich aan het tuchtrecht dat verbonden is aan zijn lidmaatschap bij NVM.

Plausibiliteit

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVt de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing is gedaan door een collega taxateur RT, waarbij de taxateur op basis van sec het taxatierapport, het rekenmodel en de bijlagen is nagegaan of de uitvoerende taxateur de regelgeving heeft nageleefd, en tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het dossier. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur is als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Taxatiestandaarden

De taxateur verklaart hierbij de taxatie te hebben verricht overeenkomstig de richtlijn TCV - zijnde Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed, een richtlijn voor het vervaardigen van taxaties van commercieel vastgoed, ontwikkeld door het Taxatie Management Instituut (TMI) in opdracht van NVM-Business.

Tuchtrecht

De taxateur komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die de opdrachtgevers van hem mogen hebben en onderwerpt zich aan de Erecode van de NVM. Niet-naleving van deze Erecode kan worden onderworpen aan de tuchtrechtspraak van de NVM.

Taxateur is onderworpen aan de tuchtrechtspraak van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt en het doorlopend toezicht van NRVt. Indien de taxateur niet voldoet aan de door NRVt opgestelde vereisten zal hij daarvoor ter verantwoording worden geroepen in een tuchtrechtelijke procedure en kan hem daarvoor een maatregel worden opgelegd. Het taxatierapport kan door het NRVt inhoudelijk worden gecontroleerd.

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgevers. Uitsluitend ten aanzien van de opdrachtgevers en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld van derden.

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Bedrijfsgebouw, bestemd en ingericht t.b.v. brandweer kazerne / remise, met ondergrond en verdere aanhorigheden;

Adres: Dr. Ottenstraat 50, 6369VP te Simpelveld
VMS-taxatienummer: 49448099
Type eigendom: Eigendom
Waardepeildatum: donderdag 3 februari 2022
Type taxatie: Volledige taxatie
Keuze waardering: NAR waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Verkoop

Toelichting doel van de taxatie

Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van een verkoop-beslissing met betrekking tot dit vastgoed. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever(s). Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

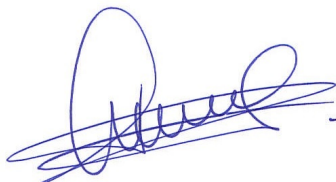
Valuta: Alle gebruikte valuta eenheid in dit rapport is in euro (€).

HET OBJECT IS PER 3 FEBRUARI 2022 GETAXEERD OP

Marktwaarde exclusief overige waarde	EUR 222.059
Overige waarde	EUR 45.000
Marktwaarde kosten koper (Afgerond)	EUR 267.000

Zegge: tweehonderd zevenenzestig duizend euro

Handtekening taxateur:



Ralf R.F.H. Vankan RT

Datum en plaats: 18 februari 2022 | Sittard

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	donderdag 3 februari 2022
Mate van inspectie:	Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door:	Ralf R.F.H. Vankan RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Ralf R.F.H. Vankan RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Met betrekking tot de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar het hoofdstuk in de bijlage Algemene Uitgangspunten. Verder geldt:

- Huidige gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplan
- Opgenomen bouwoppervlakten zijn een globale schatting.
- Indien een NEN 2580 meetcertificaat aanwezig is, wordt hiernaar verwezen.
- Geen onderzoek uitgevoerd naar financiële kwaliteit huurders en of gebruikers.
- Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten of bepalingen anders dan in het rapport genoemd.
- M.b.t. duurzaamheidsparagraaf wordt geduid dat de hier gegeven informatie geen exact gegeven is, doch een indicatie, waarbij het advies is om
bij gewenste uitvoering/berekening energiebesparing, hiervoor een daartoe gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld dient te worden.

Bijzondere uitgangspunten

Geen bijzonder uitgangspunt van toepassing op deze taxatie.

In deze taxatie is in tegenstelling tot de gebruikelijke wijze niet uitgegaan van een optimale aanwending (dus met de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject binnen de gebruiksmogelijkheden). Immers het gebouw is specifiek voor 'brandweer gebruik' en hiervoor ontbreekt de marktinformatie.

De taxateur heeft geen feit of omstandigheid tot uitgangspunt genomen dat afwijkt van wat op de waardepeildatum verifieerbaar is.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Er is geen sprake van een taxatie waarvoor andere wettelijke vereisten gelden of andere grondslagen dan de markt(huur)waarde. In dit kader wordt niet afgeweken van de geldende taxatierichtlijnen.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Binnen de onderhavige rapportage is sprake van een volledige taxatie en zodoende voorzien van een rekenmodel met onderbouwing en verdere toelichting op de gehanteerde uitgangspunten. De waardering vindt plaats op basis van referenties, ervaring en kennis van de markt van de taxateur. Het rekenmodel dient als cijfermatige onderbouwing van de getaxeerde marktwaarde. De NAR/BAR is afgeleid uit de geschatte markthuur en de gerealiseerde koopsommen.

Bij de waardering zijn de volgende parameters gebruikt:

- geschatte markthuur: € 18.000,00
- ongebonden grond € 45.000,00 / 500m² à € 90,-- p/m²
- Exploitatie- / eigenaarskosten: € 2.263,00
- NAR/DCF: 6,5%
- marktwaarde kosten koper: € 267.000,--

Impact Covid 19

Het is vooralsnog niet goed te voorspellen wat de impact zal zijn van Covid 19 op de onroerend markt. Als gevolg van de maatregelen die genomen zijn is evenwel de verwachting dat dit negatieve effecten zal hebben op de economie (werkeloosheid, hoge kosten, bedrijfssluitingen etc.). De negatieve effecten op de economie zullen naar alle waarschijnlijkheid ook gevolgen krijgen voor de onroerend goed markt. De kans bestaat dat prijzen zullen dalen, hoewel hiervan nog geen bewijs geleverd kan worden. Als de situatie op de langere termijn (>6 maanden) niet verbeterd gaat we ervan uit dat prijzen zullen dalen. Tegelijkertijd zien we dat beleggers zich voorbereiden op nieuwe acquisities, wellicht ingegeven door dalende prijzen.

In dit rapport zijn zowel de DCF- als de NAR-berekening toegepast en weergegeven. Voor de waardevaststelling is in dit rapport gekozen voor de NAR-berekening.

Het netto aanvangsrendement is bepaald aan de hand van inzicht/ ervaring en min of meer indirect afgeleid van genoemde referenties. De NAR methodiek is hier bepalend vanwege de weinig complexe situatie met slechts een beperkt aantal gebruikers en een redelijk stabiele kasstroom.

Anderszins zou de DCF-methodiek meer voor de hand liggen. De DCF-berekening is wel van belang voor de berekening van de correcties, die dan in de NAR-methodiek worden overgenomen.

BEGRIPPEN:

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Onder Marktwaarde wordt verstaan de waarde van een object, geschat zonder rekening te houden met koop- of verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedobject op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Transactiekosten

De transactiekosten (kosten samenhangend met de overdracht / notariële levering) bestaan uit 2% (woningen) of 6% (bedrijfsmatig vastgoed) overdrachtsbelasting plus bijkomende kosten (notaris/kadaster).

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn de kosten voor de eigenaar van de onroerende zaak. Dit zijn o.a. de onderhoudskosten aan het gebouw en de gebouwgebonden installaties, de opstalverzekering, de onroerendezaakbelasting en andere heffingen, kosten voor beheer en administratie en evt. BTW-correctie (voor zover van toepassing). Deze kosten zijn in de berekening opgenomen conform normbedragen en/of zoveel mogelijk conform de feitelijke kosten.

Verzekerde waarde

Onder de exploitatiekosten vallen tevens de kosten voor de opstalverzekering. De premie van deze verzekering hebben wij geschat op basis van een door ons globaal ingeschatte herbouwwaarde. Het vermelde bedrag heeft enkel gediend voor het bepalen van de hoogte van de premie van de opstalverzekering en mag niet worden gezien als een taxatie ex artikel 7:960 BW.

Onderhoud

In de exploitatiekosten is een schatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Er zijn, mits expliciet gemeld, geen kosten voor groot onderhoud of voor achterstallig onderhoud berekend.

Aanpassingen op conceptrapportage

Na toezending van het concept en het rekenmodel, heeft de opdrachtgever geen opmerkingen / aanpassingen doorgegeven.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Tussen de opname en het gereedkomen van het rapport zijn er geen wezenlijke veranderingen op- of aan het getaxeerde doorgevoerd.

Taxatie onnauwkeurigheid

De opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateur(s), een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is. Schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van o.a.:

- Intransparantie van de markt;
- Vertraging in prijsreactie;
- Beperkte informatievoorziening;
- Gebrek aan marktinformatie;
- Marktomstandigheden;
- Milieu eisen;
- Ontbreken van oppervlakte gegevens volgens meetinstructie

ALGEMENE DISCLAIMER TAXATIES COVID-19

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het vermelden van het bestaan van onzekerheid behoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkoop en eenvoudige onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

We bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten.

Sinds de uitbraak van het virus is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt.

De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is afgenomen. We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

De taxateur dient een back-testing uit te voeren indien hij voor hetzelfde vastgoed minder dan drie jaar geleden eveneens een taxatie heeft uitgevoerd. Dit om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en deze taxatie helder in kaart te brengen.

Voor deze taxatie niet aan de orde.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	10-02-2022	kadaster Zuid Limburg
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	03-02-2022	kadaster Zuid Limburg
Milieu-informatie overheid	Ja	03-02-2022	Zie bijlage, inzage bodemloket.nl / geen bijzonderheden.
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	10-02-2022	via ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels			
Plattegronden	Ja	10-02-2022	verstrekkt door opdrachtgever
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Eigenaarslasten	Ja	03-02-2022	
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energie label	Nee		
Overige gegevens	N.v.t.		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Een taxatie is een intelligente gissing om de juiste en realistische waarde van een onroerende zaak te verkrijgen. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door de marktomstandigheden waarin het vastgoed wordt verhandeld. De vastgoedmarkt wordt gekenmerkt door ondoorzichtigheid, immobiliteit en omgevingsfactoren, actuele/tijdelijke omstandigheden en economische en maatschappelijke ontwikkelingen. ('De waarde is slechts de afspiegeling van onze begeerte op de dingen', Charles Gide, Frans econoom 1847-1932).

De taxatiemethoden bieden de taxateur de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. Hierbij moet bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vervangen in formules. De algemene ervaring van de taxateurs en de specifieke omstandigheden spelen een belangrijke rol bij het waarderingsproces.

Kenmerken van de meest gebruikte waarderingsmethodes:

Comparatieve methode (huurwaardemethode en kapitalisatiemethode):

De comparatieve methode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het getaxeerde vastgoedobject. Verschillen tussen gerealiseerde transacties zijn heel normaal en ontstaan door gebrek aan kennis en ervaring bij kopers, specifieke omstandigheden en datum van transactie. Geen enkel referentie object is identiek aan het getaxeerde object. De referentie objecten hebben tot doel inzicht te geven in gerealiseerde transacties binnen een bepaald marktsegment.

Kostenmethode (kubering, bouwdeelkostenmethode, vervangingswaardemethode en de residuele waardemethode):

De kostenmethode vindt haar grondslag in de productiekosten, vermeerderd met de waarde van de grond en eventueel gecorrigeerd met afschrijvingen. De marktrelatie is minder sterk dan bij de comparatieve benadering. De kostenmethode wordt met name toegepast in het geval er geen of beperkte vergelijking met marktgegevens mogelijk is. Het betreft in dit geval hoofdzakelijk minder courante vastgoed. Daarnaast wordt de kostenmethode gebruikt als controleberekening op een andere waarderingsmethode.

Inkomstenmethode (BAR/NAR, DCF, draagkrachtmethode):

Deze gehanteerde waarderingsmethodieken zijn gebaseerd op inkomstenbenadering. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de waarde van een object bepaald wordt door de verwacht inkomsten die het object kan of gaat genereren. Ofwel welk kapitaal mag worden geïnvesteerd om een bepaald rendement te verkrijgen. Bij de inkomstenmethode zal een sterke relatie gelegd worden met de geldende marktkennmerken.

In dit rapport is gekozen voor de comparatieve methode (referenties) en de inkomstenmethode.

Meer specifiek over de inkomstenmethoden:

De DCF-methode (discounted cashflow) is een waarderingsmethode die de marktwaarde schat door het contant maken van kasstromen die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele aanhoudperiode, toekomstige kasstromen en disconteringsvoet. De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen marktgerelateerd zijn. De DCF methode biedt meer inzicht in de kasstromen, is daardoor meer transparant en is daarom goed toepasbaar in situaties van sterk wisselende kasstromen.

De BAR-methode veronderstelt dat de marktwaarde van onroerend goed gelijk is aan de bruto markthuur gedeeld door het Bruto Aanvangs Rendement (BAR). De marktwaarde kan vastgesteld worden door het BAR vanuit de markt te bepalen door directe vergelijking en na correctie voor betere en/of mindere elementen. In vakbladen worden frequent transacties gepubliceerd die volgens de BARmethode zijn gewaardeerd. Nadeel van deze methode is dat een eenduidige definitie ontbreekt: zowel een BAR/kk als een BAR/von wordt gebruikt en er bestaat onduidelijkheid over welke kosten zijn inbegrepen. De methode is goed toepasbaar voor verhuurd vastgoed. Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een redelijk stabiele kasstroom (met gelijke groeivoet). Voordelen zijn de eenvoud van de methode (met een beperkt aantal variabelen gemakkelijk uit te leggen) en aanwezigheid van veel publicaties. Nadelen zijn o.a. dat er verborgen aannames mogelijk zijn en er onvoldoende inzicht is in de exploitatiekosten.

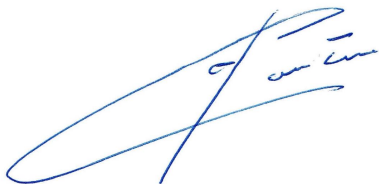
De NAR-methode lijkt op de BAR-methode, alleen worden hierbij ook de exploitatiekosten bepaald en wordt er met de netto huur gerekend. Hierbij gelden dezelfde voor- en nadelen als bij de BAR-methode. Er zijn echter minder publicaties beschikbaar en de NARmethode vereist meer inputvariabelen met betrekking tot exploitatiekosten.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Alvorens dit rapport werd uitgebracht, is het onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze taxateur is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels. De verklaring van de controlerend taxateur dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, is bij dit rapport toegevoegd en maakt een onverbrekkelijk deel uit van deze rapportage.

Handtekening controlerend taxateur:



ir. G.M.J. Corten RM RT

Datum en plaats: 18 februari 2022 | Beek

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Ligging ligging bij centrumvoorzieningen
- Uitstraling/ niveau
- Ruim buitenterrein
- Voldoende parkeermogelijkheden
- Uitbreidingsmogelijkheden

Zwaktes

- Grenzend aan woonomgeving
- Geen energielabel
- Beperkte bestemmingsmogelijkheden voor alternatief gebruik

Kansen

- Groeiende economische omstandigheden
- Lage rentestand
- Uitbreiding bestemming- en gebruiksmogelijkheden

Bedreigingen

- Gevolgen Covid 19 crisis
- Onstabiel Europa / (inter)nationale economische ontwikkelingen
- Financieringsmogelijkheden
- Gedeeltelijke verhuur kan verkoop belemmeren
- Stijging van de kapitaalmarktrente
- Milieu-eisen
- Klimaatveranderingen
- Afnemende economische groei
- Handelsconflicten
- Kosten van energietransitie
- Dalende consumentenvertrouwen (btw-tarief, hogere zorgkosten en hogere energielasten)
- Schaarste aan arbeidskrachten

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Goed

Verhuurbaarheid

Gelet op de aard van het vastgoedobject, de bestemmings- en gebruiksmogelijkheden, de locatie en de verdere voor deze onroerende zaak van toepassing zijnde omstandigheden kan er gesproken worden van een redelijk courant vastgoedobject. Er wordt verwacht dat het object binnen een redelijke tijd verhuurd zal zijn tegen marktconforme condities, zonder bijzondere investeringen. De geschatte verhuurtermijn bedraagt 3-6 maanden.

Courantheid verkoop:

Goed

Verkoopbaarheid

Het betreft een kleine bedrijfsruimte met uitstekende afwerking en voorzieningen.

Gelet op de aard van het vastgoedobject, de bestemmings- en gebruiksmogelijkheden, de locatie en de verdere voor deze onroerende zaak van toepassing zijnde omstandigheden kan er gesproken worden van een redelijk courant vastgoedobject. Er wordt verwacht dat het object binnen een redelijke termijn (< 9 maanden) verkocht kan worden tegen marktconforme condities.

Verkooptijd (maanden):

9 maanden

Courantheid algemeen:

Goed

D JURIDISCH**D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**

Eigenaar:	Gemeente Simpelveld
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Simpelveld	SPV00	D	3463	397	Gemeente Simpelveld
Simpelveld		D	3464	500	Gemeente Simpelveld
Totaal				897	

Aantekeningen kadastraal object

Geen bijzonderheden vermeld.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen bekend.

VVE en invloed op de waardering

N.v.t.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN**Gebruik conform bestemmingsplan:** **Ja****Bestemmingsplan**

zie kopie ruimtelijke plannen in de bijlage

Bestemmingsplan; Kernen Gemeente Simpelveld
bestemming:**1. Enkelbestemming Maatschappelijk**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
 bibliotheek;
 gezondheidszorg;
 jeugd- en kinderopvang;
 onderwijs;
 openbare dienstverlening;
 groen;
 religie;
 sportvoorzieningen;
 een sporthal voor het uitoefenen van sportactiviteiten op de verdieping, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
 verenigingsleven;
 welzijnsinstelling;
 zorginstelling;
 één bestaande bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 horeca categorie 1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 ondergeschikte dienstverlenende functies als kantoor en horeca;
 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
 uitvaartcentrum;
 parkeergarage;
 kleinschalige beroepsmatige activiteiten, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige beroepsmatige activiteiten';
 terrassen;
 met daarbij behorende:

tuinen, erven en verhardingen;
 parkeervoorzieningen;
 groenvoorzieningen;
 water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 34.3.

2. Dubbelbestemming Waarde Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

N.v.t.

Vestigingseisen

Geen bijzondere vestigingseisen bekend.

Fiscale aspecten

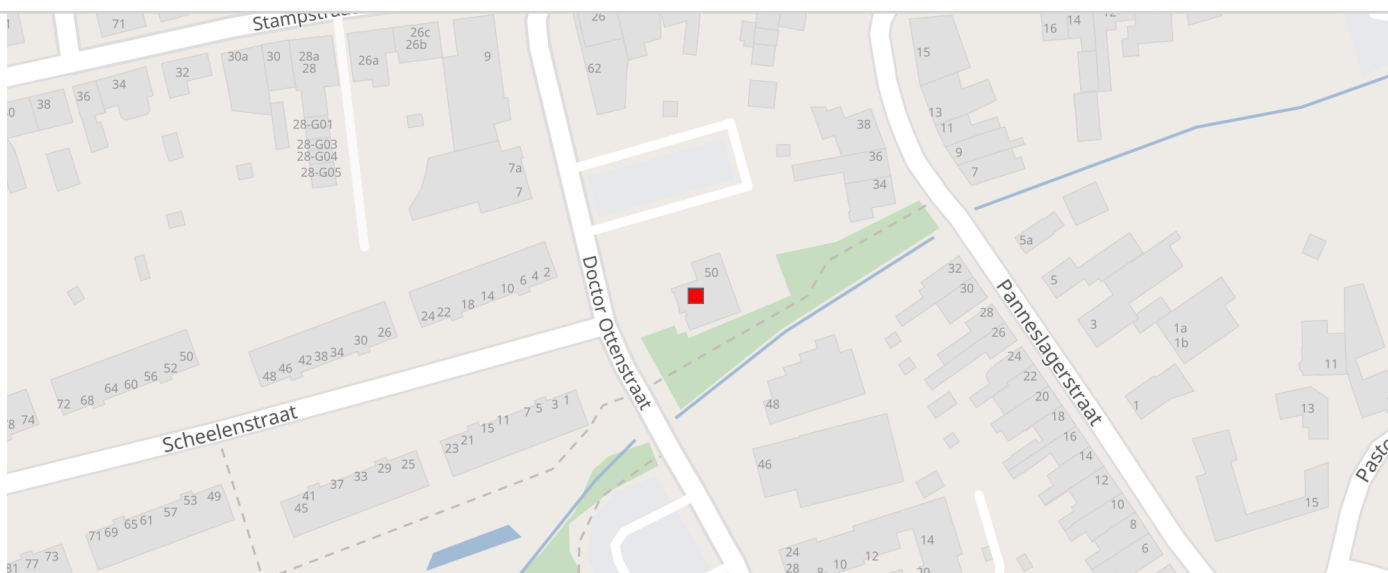
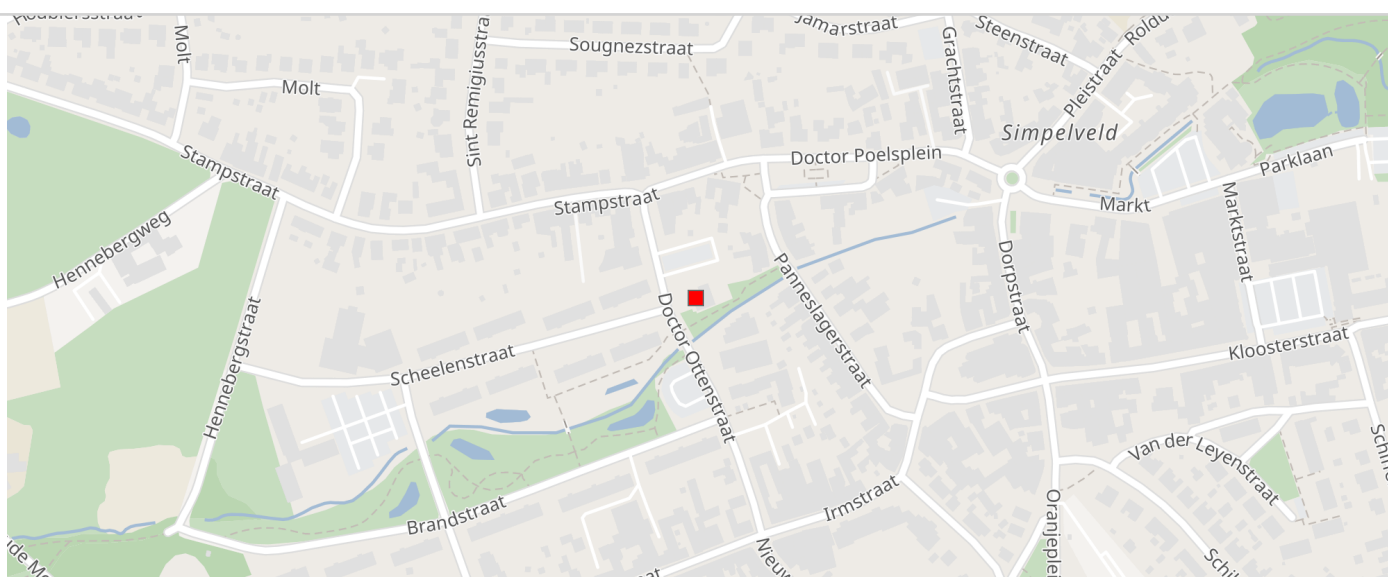
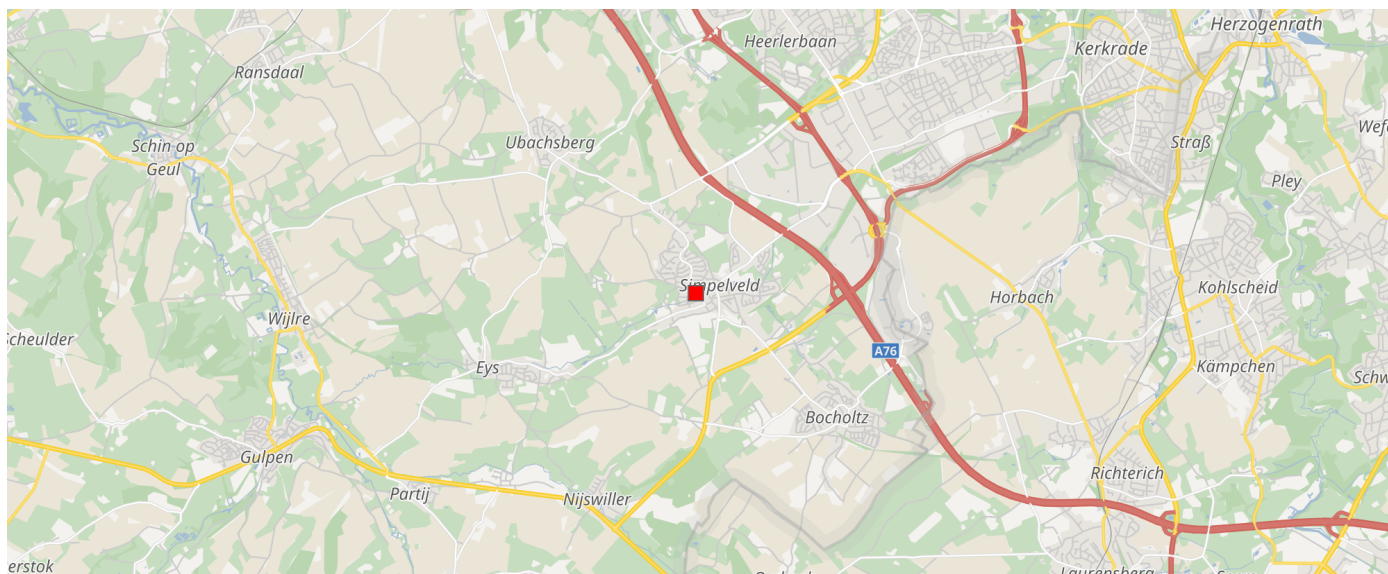
Bij een toekomstige levering is de overdrachtsbelasting van toepassing van 8%.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

De onderhavige locatie is voor bedrijfsmatige doeleinden aan te merken als redelijk tot goed. Het getaxeerde ligt centraal in de dorpskern van Simpelveld, kort bij alle voorzieningen en goed bereikbaar.

Omgeving en belendingen

De belendingen bestaan uit zowel bedrijfsmatig vastgoed alsook woningen / appartementen alsmede een parkeerplaats.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid met eigen vervoer en openbaar vervoer is goed. De belangrijkste ontsluiting van het centrum wordt gevormd door 3 hoofdwegen die in het centrum bij-elkaar komen. De Rijksweg N281, die een directe verbinding geeft met de A76 / Parkstad en Vaals / Gulpen ligt op minder dan 3 minuten rij-afstand.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Busverbinding Dr. Poelsplein op ca. 190 meter / 2 minuten loopafstand

Het station Simpelveld is gelegen op ca. 450meter loopafstand, 5 minuten. Hier zijn echter geen reguliere treinverbindingen meer met de regio, maar uitsluitend een nostalgische stoomtrein naar Kerkrade / Valkenburg, het miljoenenlijntje.

Voorzieningen

Alle gangbare voorzieningen zijn op korte afstand gelegen.

Met een ligging direct aansluitend en tegen het kernwinkelgebied van Simpelveld is sprake van een breed aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen.

Parkeren op openbare weg: **Goed**

Op de openbare weg is direct aansluitend een parkeerterrein beschikbaar. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Geen bijzonderheden / ontwikkelingen welke van invloed zijn op de marktwaarde van het object.

Locatiescore: **Goed**

De locatie wordt als blijvend goed gekwalificeerd vanwege de toegankelijkheid, zichtbaarheid en bereikbaarheid van het object.

F OBJECT**F.1 OBJECTINFORMATIE****Objectomschrijving**

Bedrijfsgebouw, bestemd en ingericht t.b.v. brandweer kazerne / remise, met ondergrond en verdere aanhorigheden;

Indeling

Begane grond:

Entree, meterkast, garderobe, kantoor, leslokaal / kantine met keukeninrichting, remise, kleedlokaal, sanitaire ruimten, berging / opslag.

Buitenzijde:

Overkapping, verharding, parkeerplaatsen

Terrein

Geheel verhard met betonklinkers en afgesloten rondom met een hekwerk en poort.

Aan de achterzijde een indeling met parkeerplaatsen.

Bouwjaar:**2018****Bouwaard en installaties**

De bouwaard is traditioneel, gevelbekleding met eterniet platen bekleed, aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

De platdakconstructie bestaat uit een stalen constructie met betonplaten en is voorzien van een bitumen dakbedekking.

De binnenzijde is voorzien van houten binnen kozijnen en binnendeuren van hout.

Gladde betonvloeren / monolithisch afgewerkt

Het object beschikt over een zeer compleet en verzorgd installatie- en opleveringsniveau.

Water-, gas en elektrische voorzieningen.

Voorzien van verlichting, plavuizen, degelijk sanitair en tegelwerk tbv de sanitaire ruimten, data-aansluitingen en verwarming middels een gasgestookte CV-ketel met radiatoren.

Luchtbehandelingsinstallatie / airco unit

Keuken voorzien van afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser met diverse onder en bovenkastjes

Automatische verlichting

Alarminstallatie

Noodverlichting

Overheadpoort

Screens

Bouwkundige staat:**Zeer goed****Staat van onderhoud buiten:****Zeer goed****Staat van onderhoud binnen:****Zeer goed****Toelichting onderhoud**

De algehele onderhoudssituatie is gebaseerd op een visuele inspectie en dient gezien te worden in de relatie tot de ouderdom van de onroerende zaak. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van de onroerende zaak. De ouderdom van de niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde-oordeel begrepen. Een uitgebreide bouwkundige en installatietechnische inspectie heeft niet plaatsgevonden.

De onroerende zaak verkeert in een zeer goede staat van onderhoud en wordt zorgvuldig gebruikt en onderhouden.

De kwaliteit van de gebruikte materialen is zeer goed in relatie tot de ouderdom van het object.

Parkeren (op eigen terrein):**Zeer goed****Toelichting parkeren**

Er is rondom het gebouw voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien aan parkeer behoefte in verhouding tot het gebruikersoppervlakte.

Functionaliteit:**Zeer goed**

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetypes	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Bedrijfsruimte	Remise en technische ruimte	Eigenaar gebruiker	73	71
	overkapping	Eigenaar gebruiker	36	35
	Subtotaal		108	106
Kantoor	kantoor / leslokaal	Eigenaar gebruiker	61	60
	kleedruimte / toiletgroep D-H	Eigenaar gebruiker	34	34
	Subtotaal		95	93
Totaal			203	199

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetypes	Status	Stuks
Parkeren buiten	terrein/parkeren	Eigenaar gebruiker	10
	Subtotaal		10
Totaal			10

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Voor zover bekend zijn er geen milieutechnische problemen/ vervuilingen en voldoet het object aan alle vereiste vergunningen en aanpassingen voor het huidige gebruik.

Asbest is bij de opname niet aangetroffen. Dit betekent niet dat er geen asbest aanwezig is. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijken geen bijzonderheden ten aanzien van Wet Bodembescherming en/of publiekrechtelijke beperkingen omtrent de bodem. Uit provinciale bodeminfo blijken geen bijzonderheden.

Object beoordeling

Gelet op de aard van het vastgoedobject, de bestemmings- en gebruiksmogelijkheden, de locatie en de verdere voor deze onroerende zaak van toepassing zijnde omstandigheden kan er gesproken worden van een redelijk tot goed courant vastgoedobject, uitgaande van zowel verhuur als verkoop.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK**G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT****Huidig gebruik**

Ten tijde van de taxatie was het object in gebruik als brandweer kazerne / remise.

Voorgenomen gebruik

Voortgezet gebruik.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID**Alternatieve aanwendbaarheid:****Niet van toepassing****Optimale aanwending (scenario analyse)**

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van het te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU) de EVS hanteert in dit kader begrippen als 'verwachtingswaarde' en 'hope value'. De NVM heeft evenwel de aanbeveling gedaan om op dit onderdeel niet de EVS te volgen maar te kiezen voor de IVS en het daarin aangegeven scenario 'highest and best use', aan welke aanbeveling de taxateur zich vooralsnog conformeert.

Het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU) is het gebruik waarbij de maximale produktiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

Gezien de staat van onderhoud c.q. het afwerkingsniveau en de indeling alsmede het de gebruiksmogelijkheden binnen het bestemmingsplan voor maatschappelijke doeleinden, is een voortgezet gebruik van het object als brandweer vestiging het meest aannemelijke en vertegenwoordigd het vastgoed op die wijze de hoogste waarde. De gebruiker 'brandweer' is echter een specifieke gebruiker, waarvoor mogelijk een hogere waarde zou kunnen gelden, maar deze vanuit de marktanalyse niet te onderbouwen is vanwege het ontbreken van marktinformatie en daarmee dus niet te bepalen. Vandaar de vergelijking met de bedrijfsruime / markt c.q. bedrijfsdoeleinden.

Het advies is om de waarde voor de gebruiker brandweer te bepalen op basis van de optelsom van de grondwaarde en stichtingskosten minus de technische / fiscale afschrijving.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbbeeld

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Limburg had vorig jaar de wind niet mee. Het resultaat was dat de opname in de provincie ver beneden het niveau van andere jaren terechtkwam. De markt moest toezien hoe met name de afzet van grote complexen stagneerde, mede doordat de transportsector zich terughoudend opstelde. Als gevolg daarvan kreeg de logistieke sector met een opname die niet verder kwam dan ongeveer 120.000 m² de sterkste daling van de afgelopen jaren te verwerken. De relatief geringe belangstelling voor distributieruimten zette vooral in de regio Venlo een rem op de afzet. Dat gold overigens ook voor Venray, waar het aantal transacties eveneens beperkt was. Terwijl de grote bedrijfsruimten minder belangstelling ondervonden, bleef de afzet van de wat kleinere ruimten in de grootteklasse van 700 tot 2.500 m² goed op peil. Hoewel vorig jaar het accent niet op grote verhuur- en verkooptransacties lag, waren er toch enkele grote gebruikers actief. Zo werd in Heerlen een omvangrijke transactie met Ceva Logistics afgerond, waarmee ongeveer 40.000 m² was gemoeid. Hoewel de vraag naar bedrijfsruimten zich over het geheel genomen minder gunstig ontwikkelde, was het opvallend dat de animo om te huren vorig jaar toenam. Daarnaast waren er enkele organisaties die besloten om voor eigen rekening nieuwbouw te realiseren. Zo kocht DHL in Weert een stuk grond met de bedoeling daarop een distributiecentrum te bouwen. Bepalend voor de gang van zaken op de bedrijfsruimtemarkt was verder dat de daling van de opname vergezeld ging van een aanzienlijke stijging van het aanbod, die met name in de regio's Venlo en Venray een verdere verruiming tot gevolg had. De stijging die zich het afgelopen jaar in Venlo aftekende, werd onder meer veroorzaakt door het aan de markt komen van enkele bestaande distributiecentra.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,90%	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	2,38%	2,25%	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Marktsituatie

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt Q3 2021

Aantal transacties gedaald met 22%; gemiddeld iets grotere transacties t.o.v. Q2

Afname van transacties in elk segment, behalve het grootschalige segment (25.000 tot 100.000m²)

Vooraf logistieke transacties maar ook overige bedrijfsruimtetransacties in grootte afgenomen

Weinig nieuwbouw en schaarste van bouwgrond

Transactielooptijden huurtransacties toegenomen, looptijden kooptransacties afgenomen

Aandeel van objecten die structureel leegstaan is afgenomen van 22 naar 20%

Enquête / verwachting makelaars over 2021

- In toenemende mate krappe bedrijfsruimtemarkt: nog altijd groeiende vraag & beperkt aanbod
- Vooral kleinschalige koopobjecten zijn populair, bedrijfsverzamelgebouwen groeiend in populariteit.
- (Flinke) Prijsstijgingen bedrijfsruimte, kortere transactielooptijden, ook incourant vastgoed wordt verhuurd
- Veel vraag naar zowel grootschalig als kleinschalig (city hubs/last mile) en logistiek vastgoed

Bron NVM

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De bovenstaande referenties zijn een selectie van een aantal transacties van bedrijfsruimten. De ruimten verschillen qua grootte en staat van onderhoud, bestemming en gebruiksmogelijkheden. De ligging van de objecten kan als redelijk gelijkwaardig met het taxatieobject beschouwd worden. Het gemiddelde van alle referenties is circa € 81 p/m² per jaar. Het getaxeerde object is getaxeerd op € 78,00. Het verschil met de referentieobjecten is met name de meerwaarde als gevolg van de meerhuur die gerealiseerd wordt vanwege winkel / kantoorfuncties.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
8-1-2021	Beersdalweg 100	Heerlen	Kantoor	365	€ 36.000	€ 99
9-7-2020	Huisbergerstraat 300	Heerlen	Bedrijfsruimte	492	€ 50.400	€ 102
1-1-2018	Locht 44	Kerkrade	Bedrijfsruimte	450	€ 29.000	€ 64
29-6-2018	Wiebachstraat 29C	Kerkrade	Bedrijfsruimte	488	€ 29.280	€ 60

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie type: huurtransactie | Beersdalweg 100, 6412PE Heerlen

Transactiedatum:	8-1-2021	Aanvangshuur:	€ 36.000	
Straat:	Beersdalweg 100	Huuropbrengst:	€ 36.000	
Plaats:	Heerlen	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 98,63	
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 98,63	
Bouwjaar:	1969	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Parkeerplaatsen:	16	BTW belast:	Ja	
Totaal m² of stuks:	365			
Bron:	NVM			

2 - Referentie type: huurtransactie | Huisbergerstraat 300, 6413 VR Heerlen

Transactiedatum:	9-7-2020	Aanvangshuur:	€ 50.400	
Straat:	Huisbergerstraat 300	Huuropbrengst:	€ 50.400	
Plaats:	Heerlen	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 102,44	
IPD type:	Bedrijfsruimte	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 102,44	
Bouwjaar:	2017	Einddatum contract:	30-6-2025	
Parkeerplaatsen:	6	Looptijd contract in jr:	5	
Totaal m² of stuks:	492	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
		BTW belast:	Ja	

3 - Referentie type: huurtransactie | Locht 44, 6466GW Kerkrade

Transactiedatum:	1-1-2018	Aanvangshuur:	€ 28.200	
Straat:	Locht 44	Huuropbrengst:	€ 29.000	
Plaats:	Kerkrade	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 62,67	
IPD type:	Bedrijfsruimte	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 64,44	
Bouwjaar:	2009	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	Ja	
Totaal m² of stuks:	450			

4 - Referentie type: huurtransactie | Wiebachstraat 29C, 6466NG Kerkrade

Transactiedatum:	29-6-2018	Aanvangshuur:	€ 29.280	
Straat:	Wiebachstraat 29C	Huuropbrengst:	€ 29.280	
Plaats:	Kerkrade	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 60,00	
IPD type:	Bedrijfsruimte	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 60,00	
Bouwjaar:	2013	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	Ja	
Totaal m² of stuks:	488			

Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetypes	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Bedrijfsruimte	Remise en technische ruimte	73	71	€ 65,00	€ 4.628	25,7 %
	overkapping	36	35	€ 32,00	€ 1.120	6,2 %
	Subtotaal of gemiddelde	108	106	€ 54,12	€ 5.748	31,9 %
Kantoor	kantoor / leslokaal	61	60	€ 110,00	€ 6.556	36,4 %
	kleedruimte / toiletgroep D-H	34	34	€ 95,00	€ 3.192	17,7 %
	Subtotaal of gemiddelde	95	93	€ 104,59	€ 9.748	54,2 %
Totaal		203	199		€ 15.496	86,1 %

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetypes	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren buiten	terrein/parkeren	10	€ 250,00	€ 2.500	13,9 %
	Subtotaal of gemiddelde	10	€ 250,00	€ 2.500	13,9 %
Totaal		10		€ 2.500	13,9 %

Totaal overzicht ruimte types					
Overzicht ruimtetypes				€ 15.496	86,1 %
Overzicht andere ruimtetypes				€ 2.500	13,9 %
Totalen				€ 17.996	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

Gelet op de ligging, omgeving, omvang, voorzieningen- en afwerkniveau, alsmede referentiedata (vraag en aanbod) en praktijkervaring van taxateur, zijn aan de verschillende bouwdelen de volgende markthuren (in € / m² VVO / jaar) toegekend :

- * remise en technische ruimte € 65,=
- * kantoor / leslokaal € 110,=
- * kleedruimten en sanitaire ruimten € 95,=
- * overkapping € 32,=
- * parkeerplaatsen € 250,=. (p/stuk p/jaar)

Dit komt overeen met een huurprijs op jaarbasis ter grootte van € 18.000,= c.q. € 78,= / m² VVO gemiddeld.

Aan de gedeelte van het grondstuk (ca. 500m²) is overigens geen markthuur toegekend, maar wel een vaste waardecomponent ter grootte van ca. €90,-- p/m².

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De referenties zijn zorgvuldig geselecteerd om een vergelijking te maken met de getaxeerde onroerende zaak. Aangezien geen enkele referentie identiek is wordt erop gewezen dat deze slechts tot doel hebben ondersteuning te bieden bij de waardering van de marktwaarde van het object.

De markt voor verkoop van bedrijfsobjecten in Simpelveld en omgeving is relatief klein te noemen. Objecten kunnen lang te koop staan of het aanbod is van tijd tot tijd gering dan wel overvloedig. Verkooprijzen zijn hiervan een gevolg. De verkooprijzen geven richting aan de marktprijzen, hoewel enige voorzichtigheid betracht moet worden bij de interpretatie. De gemiddelde verkoopprijs van de referentieobjecten ligt op € 1.946,00 p/m². Bij de analyse van de referenties hebben wij een vergelijking willen maken met de parameters van het taxatieobject, waarbij uiteindelijk een korte conclusie is getrokken om het verschil met het taxatieobject te duiden.

Het taxatieobject kent de volgende parameters welke voor de waardering van belang zijn.

- * grootte: ca.199m² VVO
 - * geschatte markthuur: ca. € 18.000 per jaar, ca. € 74 p/m² VVO
 - * koopprijs: € 1.341,- per m² / zonder de ongebonden grond: € 1.115,- p/m²
 - * perceeloppervlak: (geschat) ca. 900m², waarvan ca 200m² is bebouwd. Het overige terrein is bestemd voor buitenopslag en parkeren.
 - * Bouwaard: staalbouw met betonnen gevels en gevelbekleding
 - * gebruiksmogelijkheden: handel en opslag, kleine productie met kantoren / specifiek gebruik tbv brandweer
 - * afwerk- en voorzieningenniveau: ruim voldoende
 - * omgeving: dorpskern
 - * bereikbaarheid / ontsluiting: goed
- Het object is perfect geoutilleerd / afgewerkt maar zeer kleinschalig opgezet en daarmee liggen de vierkantemeter prijzen relatief hoog.

Vergelijking met referentieobjecten:

Simpelveld Dr. Ottenstraat 9

Betreft een ouder bedrijfscomplex, voormalige apotheek, (1969 gebouwd) op een perceel van ca. 660 m², gebruiksmogelijkheden winkel en/of kantoordeeleinden. Het object heeft geen buitenterrein.

De koopsom kan als volgt verklaard worden:

- bedrijfsruimte met gebouw gebonden grond: € 275.000/€ 759,00 p/m²
- bouwaard traditioneel
- gebruiksmogelijkheden kantoor / winkel
- ouder qua afwerking / niveau
- ligging gelijkwaardig
- groter object
- geen buitenruimte

Koopsom ligt lager dan getaxeerd object o.a. als gevolg van de mindere afwerking / niveau, geen ongebonden grond en maatvoering.

Kerkrade, Wiebachstraat 29A

Moderne bedrijfsruimte, opslag en handel, casco oplevering, perceeloppervlak 750 m², alleen parkeren.

De koopsom kan als volgt verklaard worden:

- bedrijfsruimte in twee verdiepingen 724m² met bijbehorende grond: € 405.000/€ 559 p/m²
- bouwaard staalbouw met geïsoleerde aluminium gevels
- nieuwbouw zonder afwerking inrichting / casco
- ligging op een industrieterrein
- groter totaal object maar deels op verdieping
- buitenruimte tbv parkeren

Koopsom ligt lager dan getaxeerd object o.a. als gevolg van het casco opleveringsniveau en deel bedrijfsruimte op een verdieping alsmede maatvoering.

Brunssum, de Pijler 30a

Keurige bedrijfsruimte, opslag zonder kantoren. Perceeloppervlak ca. 1.000 m²:

De koopsom kan als volgt verklaard worden:

- bedrijfshal 375m² met bijbehorende grond: € 235.000/€ 627 p/m²
- bouwaard staalbouw met geïsoleerde stalen gevels
- bestaande bouw / bouwjaar 1993
- ligging langs doorgaande weg
- groter dan getaxeerde maar kariger afgewerkt
- buitenruimte maar niet in gebruik (groen)

Koopsom ligt lager dan getaxeerd object o.a. als gevolg van de mindere afwerking en maatvoering.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
28-9-2020	Dr. Ottenstraat 9	Simpelveld	Winkel	362	9,09%	€ 275.000	€ 759,67
14-9-2021	Wiebachstraat 29A	Kerkrade	Bedrijfsruimte	724	9,88%	€ 405.000	€ 559,39
14-9-2019	Pijler 30	Brunssum	Bedrijfsruimte	375	7,98%	€ 235.000	€ 626,67

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: **koop** | Dr. Ottenstraat 9, 6369 VP Simpelveld

Transactiedatum:	28-9-2020	Koopsom kk:	€ 275.000
Adres:	Dr. Ottenstraat 9	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 760
Plaats:	Simpelveld	BAR:	9,09 %
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1969		
m² / stuks:	362		
Bron:	NVM Tiara		

2 - Referentie type: **koop** | Wiebachstraat 29A, 6466NG Kerkrade

Transactiedatum:	14-9-2021	Koopsom kk:	€ 405.000
Adres:	Wiebachstraat 29A	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 559
Plaats:	Kerkrade	BAR:	9,88 %
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	2013		
m² / stuks:	724		

3 - Referentie type: **koop** | Pijler 30, 6446AX Brunssum

Transactiedatum:	14-9-2019	Koopsom kk:	€ 235.000
Adres:	Pijler 30	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 627
Plaats:	Brunssum	BAR:	7,98 %
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1993		
m² / stuks:	375		



Gebruikte input en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,00 %
NAR vrij op naam	6,50 %
Exit yield	7,00 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	6,74 %
BAR markt/herz. huur kk	8,10 %

Verklaring gehanteerde rendementen

De opbouw van de rendementseis omvat drie hoofdelementen :

* risicovrije rentevoet inclusief bancaire toeslag => taxateur stelt dit op 2,5%

* toeslag voor het soort vastgoed => gelet op de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten wordt hiervoor een toeslag gehanteerd ter grootte van 2%

* toeslag voor het object => gelet op de ligging / omgeving, omvang, inrichting- / afwerkniveau, wordt hiervoor een toeslag gehanteerd ter grootte van 2%.

Hierbij is rekening gehouden met de data welke is herleid uit de referenties en marktanalyse, alsmede praktijkervaring van taxateur.

Bij vaststelling van de exit-yield (7% => + 1% t.o.v. de Basis Yield) is een inschatting gemaakt van de toekomstige omstandigheden, waarbij rekening is gehouden met :

* het reguliere verouderingsproces dat van toepassing is op onderhavig vastgoed;

* onzekere marktomstandigheden op de langere termijn;

* referentiedata van objecten (die qua omstandigheden (bijvoorbeeld qua leeftijd van de opstallen) op de peildatum enigszins vergelijkbaar zouden zijn geweest).

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

NVT

Overzicht overige waarden

Overige waarde	Perceel oppervlak	Aantal (m² of stuks)	€ / m² of € / stuk kk	Marktwaarde kk
Ongebonden grond	500 m²	--	€ 90 p/m²	€ 45.000
Totaal				€ 45.000

Totaal overige waarden	€ 45.000
-------------------------------	-----------------

Bijzondere waardecomponenten

Er is een gedeelte ongebonden grond toegerekend ter grootte van ca. 500m² à € 90,-- p/m² ofwel in totaal € 45.000,--

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object

Object wordt gebruikt als kantoor	: Ja
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Ja
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Ja
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

Licht en ventilatie

Gebruikers kunnen ramen openen	: Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Ja
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Ja
Overwegend LED verlichting	: Ja
Overwegend lichaamsdetectie	: Ja
Hergebruik water	: Nee

Warmte opwekking

HR++ ketel
Luchtwarmtepomp

Verwarmingsafgifte

Hete lucht
Radiatoren

Warm water

CV combi ketel

Luchtbehandeling

Airconditioning
Mechanische ventilatie

Isolatie

Dak	: 260 mm (Rc 6)
Gevels	: 190 mm (Rc 4,5)
Vloer	: 260 mm (Rc 6)
Glas	: HR ++

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

In overleg met een milieudeskundige kan een plan van aanpak worden gemaakt, waarbij keuzes gemaakt worden voor isolaties, energiezuinige installaties en gebruik van duurzame materialen, met het oog op kosten en rendement.

Duurzaamheid gebouw

Geen bijzonderheden met betrekking tot duurzaamheid.

Energielabel:

- / Geen

Onbekend

BREEAM:

Unclassified

Uitleg energielabel

Een energielabel is bij bedrijfsgebouwen/utiliteitsbouw verplicht:

Bij verkoop, verhuur of oplevering van bedrijfs- utiliteitsgebouwen is sinds 1 januari 2008 een geldig energielabel verplicht. Het geldt voor gebouwen met de volgende functies (dit kan één functie zijn, maar ook een combinatie van meerdere functies)

- Kantoor
- Onderwijs, zoals scholen en universiteiten
- Publieke functies, zoals bibliotheken, stadhuizen, vergadercentra
- Gezondheidszorg, zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen
- Horeca en logies, zoals hotels, pensions, cafés en restaurants
- Sport, zoals sporthallen, stadions, zwembaden
- Winkels, zoals supermarkten, warenhuizen, showrooms van garages

Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Let dus op de verloopdatum van uw energielabel; de allereerste energielabels uit 2008 verlopen in 2018.

Verplichting energielabel C voor de functie kantoren 2023:

Vanaf 2023 is ieder kantoor in Nederland groter dan 100m² verplicht om minimaal energielabel C te hebben. Deze wetgeving is momenteel nog in ontwikkeling.

Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

Met de mate van duurzaamheid van het getaxeerde is in de taxatie rekening gehouden bij de bepaling van meerdere parameters.

Zo heeft een betere duurzaamheid een positief effect op de hoogte van de markthuur. De gebruiker zal bij een duurzamer gebouw bereid zijn extra huur te betalen.

Een betere duurzaamheid zal leiden tot minder risico voor de eigenaar omdat de verhuurbaarheid hierdoor beter is. Dit uit zich in een lagere NAR en Disconteringsvoet.

J Grondwaarde

Grondwaarde

Aan ons is gevraagd om naast de marktwaarde van het gebouw met ondergrond, ook de grondwaarde aan te geven voor het onderhavige perceel. Op basis van bestemming, ligging en bebouwingsmogelijkheden zijn wij van mening dat de grondprijs ca. € 90,-- p/m² bedraagt en aldus bij een grootte van ca. 900m² in totaal € 81.000,-- zou bedragen.

K ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssysteem"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

L WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energietabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

M BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

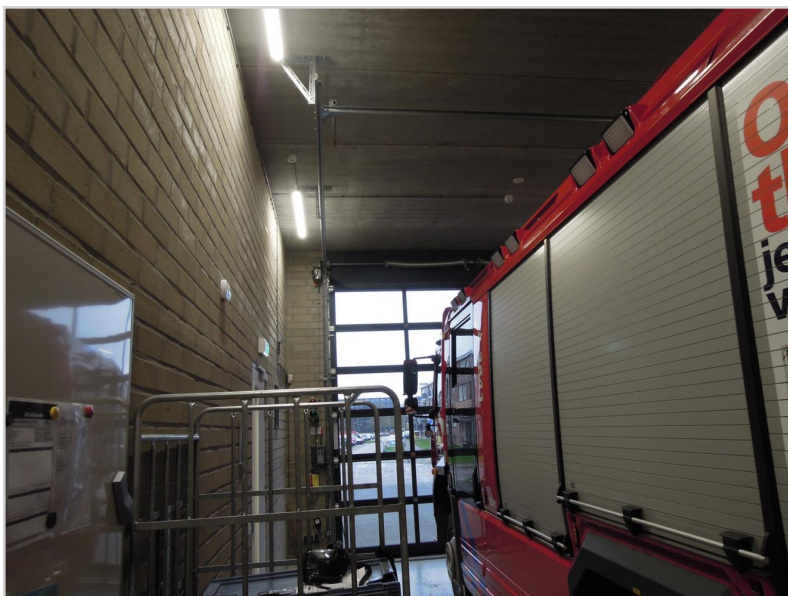
Foto's
Taxatierapport samenvatting
DCF-rapportage
NAR-rapportage
Kadastrale gegevens
Referenties
Kadastrale uittreksel(-s)
Kadastraal plan
Bestemmingsplan kaart
Bestemmingsplan regels
Bodeminfo
Akte van levering



BIJLAGEN FOTO'S





















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 3

De referenties zijn zorgvuldig geselecteerd om een vergelijking te maken met de getaxeerde onroerende zaak. Aangezien geen enkele referentie identiek is wordt erop gewezen dat deze slechts tot doel hebben ondersteuning te bieden bij de waardering van de marktwaarde van het object.

De markt voor verkoop van bedrijfsobjecten in Simpelveld en omgeving is relatief klein te noemen. Objecten kunnen lang te koop staan of het aanbod is van tijd tot tijd gering dan wel overvloedig. Verkooprijzen zijn hiervan een gevolg. De verkooprijzen geven richting aan de marktprijzen, hoewel enige voorzichtigheid betracht moet worden bij de interpretatie. De gemiddelde verkoopprijs van de referentieobjecten ligt op € 1.946,00 p/m². Bij de analyse van de referenties hebben wij een vergelijking willen maken met de parameters van het taxatieobject, waarbij uiteindelijk een korte conclusie is getrokken om het verschil met het taxatieobject te duiden.

Het taxatieobject kent de volgende parameters welke voor de waardering van belang zijn.

- * grootte: ca.199m² VVO
 - * geschatte markthuurl: ca. € 18.000 per jaar, ca. € 74 p/m² VVO
 - * koopprijs: € 1.341,- per m² / zonder de ongebonden grond: € 1.115,- p/m²
 - * perceeloppervlak: (geschat) ca. 900m², waarvan ca 200m² is bebouwd. Het overige terrein is bestemd voor buitenopslag en parkeren.
 - * Bouwaard: staalbouw met betonnen gevels en gevelbekleding
 - * gebruiksmogelijkheden: handel en opslag, kleine productie met kantoren / specifiek gebruik tbv brandweer
 - * afwerk- en voorzieningenniveau: ruim voldoende
 - * omgeving: dorpskern
 - * bereikbaarheid / ontsluiting: goed
- Het object is perfect geoutilleerd / afgewerkt maar zeer kleinschalig opgezet en daarmee liggen de vierkantemeter prijzen relatief hoog.

Vergelijking met referentieobjecten:

Simpelveld Dr. Ottenstraat 9

Betreft een ouder bedrijfscomplex, voormalige apotheek, (1969 gebouwd) op een perceel van ca. 660 m², gebruiksmogelijkheden winkel en/of kantoor doeleinden. Het object heeft geen buitenterrein.

De koopsom kan als volgt verklaard worden:

- bedrijfsruimte met gebouw gebonden grond: € 275.000/€ 759,00 p/m²
- bouwaard traditioneel
- gebruiksmogelijkheden kantoor / winkel
- ouder qua afwerking / niveau
- ligging gelijkwaardig
- groter object
- geen buitenruimte

Koopsom ligt lager dan getaxeerd object o.a. als gevolg van de mindere afwerking / niveau, geen ongebonden grond en maatvoering.

Kerkrade, Wiebachstraat 29A

Moderne bedrijfsruimte, opslag en handel, casco oplevering, perceeloppervlak 750 m², alleen parkeren.

De koopsom kan als volgt verklaard worden:

- bedrijfsruimte in twee verdiepingen 724m² met bijbehorende grond: € 405.000/€ 559 p/m²
- bouwaard staalbouw met geïsoleerde aluminium gevels
- nieuwbouw zonder afwerking inrichting / casco
- ligging op een industrieterrein
- groter totaal object maar deels op verdieping
- buitenruimte tbv parkeren

Koopsom ligt lager dan getaxeerd object o.a. als gevolg van het casco opleveringsniveau en deel bedrijfsruimte op een verdieping alsmede maatvoering.

Brunssum, de Pijler 30a

Keurige bedrijfsruimte, opslag zonder kantoren. Perceeloppervlak ca. 1.000 m²:

De koopsom kan als volgt verklaard worden:

- bedrijfshal 375m² met bijbehorende grond: € 235.000/€ 627 p/m²
- bouwaard staalbouw met geïsoleerde stalen gevels
- bestaande bouw / bouwjaar 1993
- ligging langs doorgaande weg
- groter dan getaxeerde maar kariger afgewerkt
- buitenruimte maar niet in gebruik (groen)

Koopsom ligt lager dan getaxeerd object o.a. als gevolg van de mindere afwerking en maatvoering.

Referentie type: **koop** | Dr. Ottenstraat 9, 6369 VP Simpelveld

Transactiedatum:	28-9-2020	Koopsom kk:	€ 275.000
Adres:	Dr. Ottenstraat 9	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 760
Plaats:	Simpelveld	BAR:	9,09 %
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1969		
m² / stuks:	362		
Bron:	NVM Tiara		



Toelichting op deze referentie

Voormalige apotheek welke keurig is onderhouden en beschikt over een prima opleveringsniveau, alsmede parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gehele object is op begane grondniveau gelegen (ca. 362 m² v.v.o.) en rolstoeltoegankelijk. Het object is ruim van opzet en beschikt over courante interne faciliteiten en installaties. Grote raampartijen zorgen voor veel daglichttoetreding. Dit object is recentelijk in gebruik geweest als praktijkruimte en is met minimale middelen exploitabel te maken. Het object leent zich ideaal voor winkel- en praktijkdoeleinden in de breedste zin des woords.

LOCATIE :

Het object is gelegen aan de doorgaande weg Stampstraat-Dr. Ottenstraat. De dorpskern Simpelveld wordt goed ontsloten door op- en afritten van de autosnelwegen A76 en A79, waardoor steden als Aken, Heerlen en Maastricht respectievelijk binnen 15, 10 en 25 autominuten te bereiken zijn. Verschillende busstations zijn binnen loopafstand te bereiken.

OBJECT :

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag - Omschrijving - Oppervlakte v.v.o.
Begane Grond - Winkel-/praktijkruimte - ca. 362 m²

PARKEREN :

Op eigen terrein zijn enkele parkeerplaatsen gesitueerd.

BESTEMMING :

Het gebouw is binnen vigerend bestemmingsplan "Kernen gemeente Simpelveld", vastgesteld op 26-03-2015, bestemd als "Detailhandel". Het bestemmingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

OPLEVERINGSNIVEAU :

- gevels bestaan deels uit metselwerk, deels uit raampartijen;
- entree voorzien van een tochtsluis;
- meterkast voorzien van elektra-, gas-, watermeter, riolering en telecommunicatie;
- individuele centrale verwarming (combi-ketel, bouwjaar 2018);
- airconditioning;
- systeemplafond met inbouw verlichtingsarmaturen;
- kabelgoten met databekabeling;
- lokale mechanische ventilatie in kantoren
- keukenblok;
- dames- en herentoiletten;
- brandslanghaspels;
- inbraakbeveiliging;
- dakbedekking en dakkoepels in 2018 vernieuwd.

Referentie type: **koop** | Wiebachstraat 29A, 6466NG Kerkrade

Transactiedatum:	14-9-2021	Koopsom kk:	€ 405.000
Adres:	Wiebachstraat 29A	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 559
Plaats:	Kerkrade	BAR:	9,88 %
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	2013		
m ² / stuks:	724		



Toelichting op deze referentie

Hoogwaardige bedrijfsruimte van totaal circa 724 m² v.v.o. Deze nieuwbouw bedrijfsunit is onderdeel van een verzamelcomplex van 4 vergelijkbare units en zodoende naar wens uit te breiden. Het object kenmerkt zich door grote raampartijen, die voor veel daglichttoetreding zorgen. Verder is er een moderne en strakke afwerking met aluminium panelen van toepassing. De vrije hoogte bedraagt circa 5,5 meter. Het object is gedeeltelijk voorzien van een entresolvloer (ca. 245 m²) waardoor de mogelijkheid ontstaat om eventueel extra kantoorruimte te realiseren. De ruimte wordt 'as-is' in casco toestand opgeleverd. Verhuurder staat onder nader te bepalen voorwaarden ervoor open om mee te denken in een 'tailor-made' opleveringsniveau qua kantoor vierkante meters.

De bedrijfsruimte is fonkelnieuw, en nog niet eerder in gebruik geweest.

LOCATIE :

De Rodaboulevard kenmerkt zich door het Parkstad Limburg Stadion en is een modern bedrijventerrein met een mix aan winkels, leisure en bedrijven. In de directe nabijheid van het object is er dan ook een breed scala aan exploitaties van toepassing. Denk aan bouwmarkten, leisuredome, XL supermarkt, groothandelslocaties et cetera. De snelweg richting Aken-Eindhoven is op een minuut afstand bereikbaar. De Rodaboulevard trekt de meeste passanten van alle handelslocaties in Zuid Limburg.

OBJECT :

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag Omschrijving Oppervlakte
 Begane Grond bedrijfsruimte ca. 479 m²
 Eerste verdieping entresolvloer ca. 245 m²
 Totaal ca. 724 m²

PARKEREN :

Op eigen terrein zijn aan voorzijde voldoende parkeerplaatsen gesitueerd. Ook biedt de openbare weg voldoende parkeergelegenheid.

BESTEMMING :

Het gebouw is binnen vigerend bestemmingsplan "Rodaboulevard", vastgesteld op 28-09-2016, bestemd als "bedrijventerrein". Het bestemmingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

OPLEVERINGSNIVEAU :

- constructie van stalen spanten;
- gevels bestaan uit geprofileerde aluminium gevelbeplating (deels de doorlopende dakbeplating);
- betonnen vloeren, monolithisch afgewerkt;
- vaste trap naar eerste verdieping;
- stalen dakconstructies voorzien van isolerende beplating en een dekking van stalen geprofileerde dakplaten;
- meterkast voorzien van elektra-, gas-, watermeter, krachstroominstallatie, riolering en telecommunicatie;
- lichtstraat;
- brandslanghaspels;

Referentie type: **koop** | Pijler 30, 6446AX Brunssum

Transactiedatum:	14-9-2019	Koopsom kk:	€ 235.000
Adres:	Pijler 30	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 627
Plaats:	Brunssum	BAR:	7,98 %
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1993		
m² / stuks:	375		



Toelichting op deze referentie

Dit volledig instap klare en uitermate goed afgewerkte representatieve bedrijfspand is gelegen op een royaal perceel, van ca. 2200 m², met mogelijkheid tot uitbreiden van de bebouwing aan de achterzijde. Deze commerciële ruimte ligt op een perfecte zichtlocatie (duizenden passanten iedere dag), langs de verbindingsweg Hoensbroek / Brunssum. Rondom het pand zijn voldoende parkeerplaatsen. Het gehele object voldoet aan alle brand-beveiligde / technische vereisten.

Ligging:
Dit kleinschalige bedrijventerrein is gesitueerd in het noorden van de gemeente Heerlen. De begrenzing wordt gevormd door de Passartweg in het zuiden, de gemeentegrens Heerlen-Brunssum in het westen en het bestaande bedrijventerrein Weggebekker en het groengebied in het oosten. Gevestigde organisatie en formules op het bedrijventerrein zijn onder andere Gamma Bouwmarkt, Vossenbergh Transport B.V., Praxis, Hans Stassar Camping- en recreatie alsmede Brandweer Zuid-Limburg, hetgeen de centrale locatie bevestigt.

Parkeren :
Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen gesitueerd.

Bestemming:
Het object valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Emma', vastgesteld op 23 april 2013. Op grond van de planvoorschriften luidt de bestemming 'Bedrijven', tot milieucategorie 3.1, ondergeschikte productiegebonden detailhandel. Huurder dient zelf bij de gemeente Brunssum te verifiëren of zijn bedrijfsactiviteiten vallen binnen het vigerend bestemmingsplan.

Metrage / indeling
hal/werkplaats, een bedrijfsruimte van ca. 375 m² met een entresol - verdieping, dag-lichtinval en eigen entree/overheaddeur.
De bedrijfsruimtes zijn volledig voorzien van uitgebreide verlichting, stroom voorzieningen, gladde betonvloeren en verwarmd middels heaters.

Bijzonderheden:

- verwarming bedrijfsruimte
- goed geïsoleerd
- uitbreiding mogelijk aan de achterzijde
- zichtlocatie
- parkeren op eigen terrein



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 4

De bovenstaande referenties zijn een selectie van een aantal transacties van bedrijfsruimten. De ruimten verschillen qua grootte en staat van onderhoud, bestemming en gebruiksmogelijkheden. De ligging van de objecten kan als redelijk gelijkwaardig met het taxatieobject beschouwd worden. Het gemiddelde van alle referenties is circa € 81 p/m² per jaar. Het getaxeerde object is getaxeerd op € 78,00. Het verschil met de referentieobjecten is met name de meerwaarde als gevolg van de meerhuur die gerealiseerd wordt vanwege winkel / kantoorfuncties.

Referentie type: **huurtransactie** | Beersdalweg 100, 6412PE Heerlen

Transactiedatum:	8-1-2021	Aanvangshuur:	€ 36.000
Straat:	Beersdalweg 100	Huuropbrengst:	€ 36.000
Plaats:	Heerlen	Aanvangshuur per jaar m ² :	€ 98,63
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 98,63
Bouwjaar:	1969	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Parkeerplaatsen:	16	BTW belast:	Ja
Totaal m ² of stuks:	365		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Het object omvat een vrijstaand gebouw met alle ruimtes op de begane grond en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gebouw verkeert in een goede staat van onderhoud en een hedendaagse staat van afwerking, is grotendeels gestoffeerd, is geïsoleerd, beschikt over aluminium kozijnen met dubbel glas en beschikt over diverse airco-units. Het object ligt op een zichtlocatie langs de Beersdalweg, een 4-baans weg van centrum Heerlen richting bedrijventerrein De Koumen en de Woonboulevard Heerlen. De aansluiting met de autosnelweg ligt op circa 2 km afstand. Bushaltes liggen op circa 150 meter afstand. Het NS-station en het centrum van Heerlen liggen op circa 2 km afstand.

Indeling begane grond:

Oprit naar de entree en een omheind L-vormig parkeerterrein met 16 parkeerplaatsen. Entree, hal 9 m², dubbel opslaande glazen deuren naar een centrale receptieruimte 44 m² met balie, aansluitend een toilettengroep, een pantry 6 m² en een archiefkamer 10 m². Vier kantoor kamers respectievelijk: 6,00 x 4,20 / 4,50 x 4,40 / 6,00 x 4,70 / 4,00 x 3,30. Vanuit de centrale receptieruimte leidt een gang (16,00 x 1,65) naar drie kantoor kamers respectievelijk: 4,80 x 4,00 / 4,80 x 3,00 / 4,80 x 3,00, een tweede toilettengroep en een cv-ruimte 5 m². Rechtstreeks vanuit de hal is via een glazen toegangsdeur een multifunctionele ruimte bereikbaar, groot 15,60 x 6,75/4,90 (± 95 m²). De ruimte is bruikbaar voor vergaderingen / bijeenkomsten, als opleidingsruimte of als kantoorruimte. Omdat de ruimte ook middels drie deuren vanuit de gang toegankelijk is, kan de ruimte middels het plaatsen van twee scheidingswanden opgedeeld worden in drie (kantoor)ruimtes van respectievelijk: 6,75 x 5,50 / 6,75 x 5,00 / 4,90 x 4,80.

De totale oppervlakte bedraagt 365 m². Alle vermelde maten zijn circa-maten.

De perceelgrootte bedraagt 1.530 m²

Referentie type: **huurtransactie** | Huisbergerstraat 300, 6413 VR Heerlen

Transactiedatum:	9-7-2020	Aanvangshuur:	€ 50.400
Straat:	Huisbergerstraat 300	Huuropbrengst:	€ 50.400
Plaats:	Heerlen	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 102,44
IPD type:	Bedrijfsruimte	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 102,44
Bouwjaar:	2017	Einddatum contract:	30-6-2025
Parkeerplaatsen:	6	Looptijd contract in jr:	5
Totaal m² of stuks:	492	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
		BTW belast:	Ja



Toelichting op deze referentie

Exclusieve en prachtig afgewerkte bedrijfsruimte met kantoren. Op een goede bedrijfsmatige stand, met diverse grotere bedrijfsobjecten direct eromheen, en handelsruimten / showroom langs de doorgaande Beersdalweg. In de directe nabijheid zijn een aantal winkel/showroom voorzieningen.

Bereikbaarheid:

De bereikbaarheid is mede gelet op de nabije afritten van de A76 en de stadsautoweg, prima, zeker ook gelet op de korte afstand tot de A2 / en knooppunt Kerensheide. Via de regionale binnenwegen alsmede per openbaar vervoer is het object goed bereikbaar. De openbaar vervoer verbindingen (bus en trein Heerlen - Sittard / Brunssum v.v.) liggen op korte afstand.

Parkeermogelijkheden:

Ruim voldoende mogelijkheden op eigen terrein, aan de voorzijde o.a. met een laadpaal voor elektrische auto's.

Indeling:

Entree, balie/ receptie, diverse kantoren, toiletten en kitchenette.

De kantoren zijn zeer zorgvuldig en op hoog niveau afgewerkt en voorzien van o.a. verlaagde plafonds, verlichting en databekabeling. Totaal ca. 150 m² kantoorruimte.

Bedrijfsruimte: ca. 342m² bedrijfsruimte onderverdeeld in een verwarmde bedrijfsruimte van ca. 150m² en een werkruimte van ca. 209m². Deze bedrijfsruimte is voorzien van een elektrisch te bedienen poort.

Bouwaard materialen en constructie:

Traditionele bouwwijze, voorblok gemetselde gevels met plat dak. Bedrijfsruimte staalconstructie met gevelplaten. Betonnen vloeren. Aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

In 2017 werd het gebouw compleet gerenoveerd. Nieuwe afwerking van de buitengevels van de kantoren met stucwerk en de bedrijfsruimte gevels werden voorzien van aluminium beplating inclusief isolatie, nieuwe daken (platte daken met isolatie). Nieuwe sectionaal poorten, buitenbestrating klinkers, hekwerk met twee poorten. Op het platte dak werden ca. 80 zonnepanelen aangebracht.

Technische voorzieningen:

- centrale verwarming
- databekabeling
- alarminstallatie en camerabewaking
- uitgebreide electra voorzieningen
- gladde betonvloeren

Door verhuurder wordt het onderhoud verzorgd van:

- de zonnepanelen
- de poorten
- het alarm
- eco-taks (stroomdraden)
- camera's

Bestemming:

Bedrijfsdoeleinden.

Referentie type: **huurtransactie** | Locht 44, 6466GW Kerkrade

Transactiedatum:	1-1-2018	Aanvangshuur:	€ 28.200
Straat:	Locht 44	Huuropbrengst:	€ 29.000
Plaats:	Kerkrade	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 62,67
IPD type:	Bedrijfsruimte	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 64,44
Bouwjaar:	2009	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	Ja
Totaal m² of stuks:	450		



Toelichting op deze referentie

volledig gerenoveerd bedrijfsobject, bestaande uit opslagruimte/werkplaats alsmede een riant buitenterrein.

Ligging: op het kleinschalige woon/bedrijventerrein de Locht, nabij het floriserende bedrijventerrein de Rodaboulevard. Hier zijn o.a. gevestigd het Parkstad Limburg Stadion, Horbach, KFC, Fair play, Decatlon en meer.

Het onderhavige gebouw is niet verder ingedeeld, maar kan eventueel worden voorzien van een kantoor-gedeelte. Grootte: bedrijfshal ca. 450m² met inrijpoort aan de voorzijde, afmeting 15 x 30mtr

Entree/hal toilet aanwezig.

Aan de buitenzijde een riant verhard terrein (ca. 1000m²) met omheining en poort.

Referentie type: **huurtransactie** | **Wiebachstraat 29C, 6466NG Kerkrade**

Transactiedatum:	29-6-2018	Aanvangshuur:	€ 29.280	
Straat:	Wiebachstraat 29C	Huuropbrengst:	€ 29.280	
Plaats:	Kerkrade	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 60,00	
IPD type:	Bedrijfsruimte	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 60,00	
Bouwjaar:	2013	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	Ja	
Totaal m² of stuks:	488			

Toelichting op deze referentie
Hoogwaardige bedrijfsruimte van circa 488 m² v.v.o. Deze nieuwbouw bedrijfsunit is onderdeel van een verzamelcomplex van 4 vergelijkbare units en zodoende naar wens uit te breiden. Het object heeft een nette en moderne uitstraling en voorzien van strakke afwerking met aluminium panelen. De vrije hoogte bedraagt circa 5,5 meter, een lichtstraat zorgt voor veel daglichttoetreding en 3 overheaddeuren (ca. 4 meter hoog) zijn aanwezig. Het object is voorzien van faciliteiten om in pandig een kantoorruimte te realiseren indien gewenst. De ruimte wordt 'as-is' in casco toestand opgeleverd inclusief elektrisch bedienbare overheaddeur en meterkast.



V&H Vastgoed
Toon Hermanssingel 52 | Sittard
Email: r.vankan@venhvastgoed.nl | Tel: 0031464438555



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienuummer:	49448099
Complex:	Dr. Ottenstraat 50 Sijpeveld
Adres:	Dr. Ottenstraat 50, 6369VP te Sijpeveld
Eigenaar:	Gemeente Sijpeveld
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	897 m ²
Energielabel:	- / Geen

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	2018
Monument:	Nee
Totaal BVO:	203 m ²
VVO (m ²):	199 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,02
Parkeerplaatsen buiten:	10
Parkeerratio:	1:20

Waardering

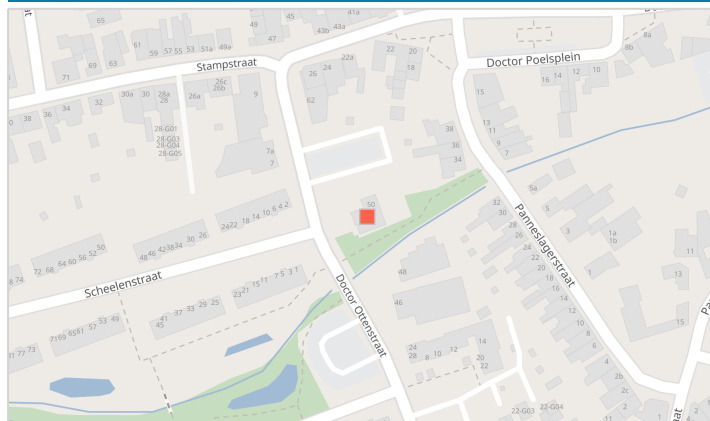
Opdrachtgever:	Gemeente Sijpeveld
Contactpersoon:	Mevrouw M. Welman
Doel taxatie:	Verkoop
Taxateur:	Ralf R.F.H. Vankan RT
Waardepeildatum:	donderdag 3 februari 2022
Marktwaaarde per m ² :	€ 1.114

Het object is per 03-02-2022 getaxeeerd op:

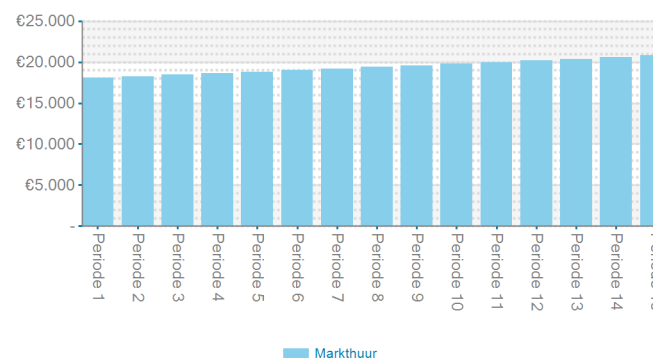
EUR 267.000

Marktwaaarde kosten koper

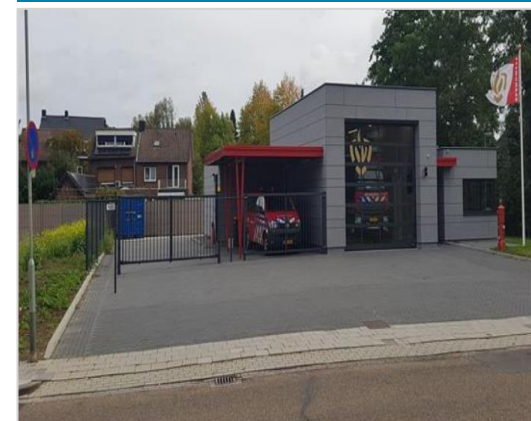
Locatie



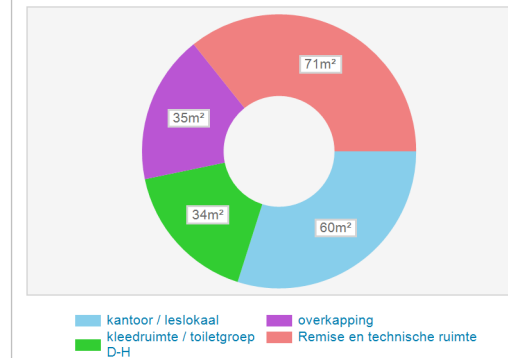
GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



Complex foto



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 17.996
Theoretische huur:	€ 17.996
Netto markt/herz. huur:	€ 15.733
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	12,6 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,1 %

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	18.086	18.267	18.449	18.634	18.820	19.008	19.198	19.390	19.584	19.780	19.978	20.178	20.379	20.583	20.789
Bruto huurinkomsten	18.086	18.267	18.449	18.634	18.820	19.008	19.198	19.390	19.584	19.780	19.978	20.178	20.379	20.583	20.789
OZB	-342	-348	-354	-361	-368	-375	-383	-391	-398	-406	-414	-423	-431	-440	-449
Rioolbelasting	-555	-565	-576	-587	-598	-610	-622	-635	-648	-661	-674	-687	-701	-715	-729
Waterschapslasten	-48	-49	-50	-50	-51	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-59	-60	-62	-63
Verzekering	-411	-421	-430	-440	-451	-463	-474	-486	-498	-511	-523	-536	-550	-564	-578
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-1.356	-1.383	-1.409	-1.438	-1.469	-1.501	-1.533	-1.566	-1.600	-1.634	-1.670	-1.706	-1.742	-1.780	-1.818
Onderhoud	-932	-954	-975	-998	-1.023	-1.049	-1.075	-1.102	-1.129	-1.158	-1.187	-1.216	-1.247	-1.278	-1.310
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-932	-954	-975	-998	-1.023	-1.049	-1.075	-1.102	-1.129	-1.158	-1.187	-1.216	-1.247	-1.278	-1.310
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	15.798	15.930	16.065	16.197	16.328	16.459	16.590	16.722	16.855	16.988	17.122	17.256	17.390	17.525	17.661
NCW Kasstromen	15.273	14.393	13.565	12.782	12.042	11.345	10.687	10.067	9.483	8.933	8.414	7.925	7.465	7.031	6.621

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 240.257
Marktwaarde KK + Overige waarde	€ 265.419
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 265.000

Disconteringsvoet	7,00 %
NCW Kasstroom	€ 156.026
Overige waarde KK	€ 45.000

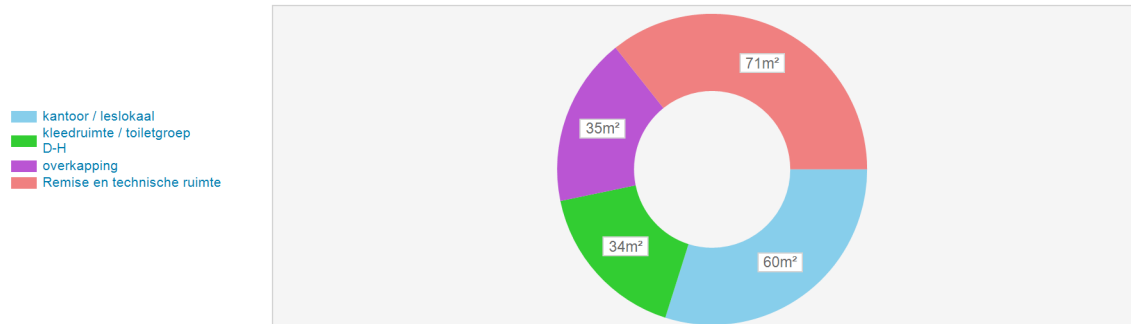
Exit Yield	7,00 %
NCW Eindwaarde	€ 84.231

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Markthuur jr
Remise en technische ruimte	71,2	-	€ 65	26%	€ 4.628
kantoor / leslokaal	59,6	-	€ 110	36%	€ 6.556
kleedruimte / toiletgroep D-H	33,6	-	€ 95	18%	€ 3.192
overkapping	35	-	€ 32	6%	€ 1.120
terrein/parkeren	-	10	€ 250	14%	€ 2.500
Totaal	199,4	10		100%	€ 17.996

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,73	7,5%	€ 1.342
Onderhoud	€ 4,62	5,1%	€ 921
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 11,35	12,6%	€ 2.263
Netto markthuur			€ 15.733
NAR % von			6,50%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 242.044

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-
Marktwaaarde von	€ 242.044
Verwervingskosten	€ 19.985
Marktwaaarde kk ex overige waarden	€ 222.059
Overige waarden kk	€ 45.000
Marktwaaarde kk	€ 267.059
Marktwaaarde kk afgerond	€ 267.000

RUIMTE TYPE VERDELING



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 17.996	€ 15.733	7,43%	6,50%	13,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 17.996				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,10%
IRR	6,95%
Marktwaaarde kk per m²	€ 1.114

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,00%

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Simpelveld	D	3463		€ 90	€ 35.730	100,00%	
Simpelveld	D	3464		€ 90	€ 45.000	100,00%	
Totaal					€ 80.730		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Simpelveld D 3463
	Kadastrale objectidentificatie : 036110346370000
Locaties	Dr. Ottenstraat 50 6369 VP Simpelveld Verblijfsobject ID: 0965010000822637
	Scheelenstraat 98 a 6369 VZ Simpelveld Verblijfsobject ID: 0965010000816866
	Scheelenstraat 98 b 6369 VZ Simpelveld Verblijfsobject ID: 0965010000816868
	Scheelenstraat 98 c 6369 VZ Simpelveld Verblijfsobject ID: 0965010000816870
Kadastrale grootte	45.418 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	196516 - 316053
Ontstaan uit	Simpelveld D 3454

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 9312/15 Roermond	Ingeschreven op 07-03-1995
	Hyp4 9180/37 Roermond	Ingeschreven op 22-11-1994
	84 SPV00/8163 RMD	
Naam gerechtigde	Gemeente Simpelveld	
Adres	Markt 1 6369 AH SIMPELVELD	
Statutaire zetel	SIMPELVELD	
KvK-nummer	51486075 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		





Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	9180 37	138
ROERMOND	22-NOV-1994 09:00	<i>M</i>	met <u>2</u> ~~zonder~~ vervolgbladen	

Aantekeningen:

D: 00000139

Heden, de een en twintigste november, negentienhonderd vier en negentig, verschenen voor mij, **Meester Joseph Hubertus Mathias Vermeeren**, candidaat-notaris, wonende te Heerlen, als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van **Meester Paul Willem Hubert Antoon Ritzen** notaris ter standplaats Kerkrade-West (Gemeente Kerkrade):

1. de Heer Jan Andries Coort, paspoort, nummer 002264 C, notarieel-medewerker, wonende te 6461 AC Kerkrade, J.S. Bachstraat 26, geboren te Heerlen op een en twintig april negentienhonderd acht en veertig, gehuwd,

volgens zijn verklaring ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde, van welke schriftelijke volmacht mij, candidaat-notaris, plaatsvervanger, genoegzaam is gebleken van:

a) de Heer **Karel Willem Joseph Vijgen**, zonder beroep, wonende te 6369 AR Simpelveld, Panneslagerstraat 3, geboren te Schaesberg op zeventien januari negentienhonderd acht en twintig, gehuwd en;

b) de Heer **Michael Hubert Dreuw**, zonder beroep, wonende te 6369 AH Simpelveld, Markt 22, geboren te Nieuwenhagen op elf oktober negentienhonderd dertig, gehuwd,

bij het geven der volmacht handelende in hun hoedanigheden van voorzitter en secretaris van de vereniging genaamd: **Woningvereniging Simpelveld**, gevestigd te 6369 ZH Simpelveld, Pleistraat 13, hierna te noemen: "**verkoper**" en als zodanig deze vereniging krachtens het bepaalde in haar statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende.

2. de Heer **Hubert Maria Gerardus Muijrsers**, gemeenteburgemeester, wonende te 6369 BE Simpelveld, Stampstraat 62, geboren te Simpelveld op zestien januari negentienhonderd vier en veertig, ongehuwd,

volgens zijn verklaring ten deze handelende als gemachtigde van de Edelachtbare Heer Mr. **Petrus Alphonsus Gaston Cammaert**, Burgemeester der Gemeente Simpelveld, wonende te 6369 GT Simpelveld, Rolducweg 4, geboren te Hulst op vier juni negentienhonderd vijftig, gehuwd,

die deze machtiging verstrekke in zijn kwaliteit van Burgemeester van het publiek rechtelijk lichaam genaamd: **Gemeente Simpelveld**, kantoorhoudende te Simpelveld, Markt 1, hierna te noemen: "**koper**" en als zodanig de Gemeente krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, zulks ter uitvoering van een besluit van de Raad der Gemeente van vijf en twintig augustus negentienhonderd vier en negentig.

Van voormelde machtiging is mij, candidaat-notaris

plaatsvervanger genoegzaam gebleken en daarvan -----
 blijkt uit een onderhandse akte, welke is vastge- ----
 hecht aan een akte van levering verleden op vier ----
 en twintig augustus negentienhonderd drie en ne- ----
 gentig voor notaris Mr. Ritzen voornoemd. -----
 De comparanten, die sub 1. genoemd, handelende als ----
 gemeld, verklaarden het navolgende: -----

Levering, Registergoed, Gebruik. -----
 Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane -----
 overeenkomst van verkoop en koop, zoals vastgelegd ----
 bij voormeld raadsbesluit, aan koper verkocht en ----
 levert op grond daarvan aan koper, die blijkens -----
 voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht ----
 en bij deze aanvaardt: -----

Gemeente Simpelveld: -----
 Stroken grond, gelegen respectievelijk aan de -----
 Scheelenstraat en Dr. Ottenstraat te Simpelveld, ----
 uitmakende ter plaatse afgepaalde en aangeduide -----
 gedeelten van de kadastrale percelen Gemeente -----
 Simpelveld sectie D nummers 2850 en 2957, respec- ----
 tievelijk ter grootte van ongeveer een are en ter ----
 grootte van ongeveer vijf en twintig centiaren, ----
 zoals in gele kleur aangegeven op een situatie- ----
 schets, welke aan deze minuutakte zal worden vast- ----
 gehecht; -----

hierna ook te noemen "het verkochte", door koper ----
 te gebruiken als erf. -----
 Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte -----
 heeft verkoper het volgende meegedeeld: -----
 - hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- ----
 of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. ----

Koopprijs. -----
 De koopprijs van het verkochte bedraagt -----
 f. 1.875,-- zegge: eenduizend achthonderd vijfen- ----
 zeventig gulden. -----

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling ----
 van de koopprijs. -----
 Voormelde overeenkomsten van koop en levering -----
 zijn, voorzover ten deze nog van belang, gesloten ----
 onder de volgende -----

BEDINGEN: -----
Kosten en belastingen. -----
Artikel 1. -----
 1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begre- ----
 pen de overdrachtsbelasting en het kadastrale ----
 recht, zijn voor rekening van koper. -----
 2. Wegens de levering van het verkochte is geen ----
 omzetbelasting verschuldigd. -----
Leveringsverplichting, juridische en feitelijke ----
staat. -----

Artikel 2. -----
 1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te ----
 leveren die: -----

Aantekeningen:

9180

37

139

Eerste

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

a. onvoorwaardelijk is; -----
b. niet bezwaard is met beslagen en/of met in- -----
schrijvingen daarvan; -----
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtin- -----
gen; -----
d. niet bezwaard is met hypotheken en/of met in- -----
schrijvingen daarvan en/of met andere beperkte -----
rechten, behoudens aan verkoper onbekende erf- -----
dienstbaarheden; -----
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen -----
uit overeenkomst. -----
2. Partijen geven volmacht aan de notaris en aan -----
ieder van zijn medewerkers om voor zonedig namens -----
hen afstand te doen, casu quo afstanddoening aan -----
te nemen van hypotheekrechten, voorzover deze -----
thans nog ten laste van anderen dan koper mochten -----
zijn ingeschreven op het verkochte. -----
3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het -----
verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan -----
niet juist of niet volledig is, ontleent noch -----
verkoper noch koper daaraan rechten. -----
4. Het verkochte wordt feitelijk aanvaard in de -----
staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten -----
van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, -----
vrij van huur of andere gebruiksrechten. -----
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig -----
schuldenaar na het tot stand komen van de koop- -----
overeenkomst tot aan het tijdstip van levering -----
wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in -----
de staat van het verkochte. -----
Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, -----
risico. -----
Artikel 3. -----
De feitelijke levering (aflevering) van het ver- -----
kochte vindt plaats terstond na de ondertekening -----
van deze akte. -----
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten -----
goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt -----
hij het risico van het verkochte. -----
In afwijking van het vorenstaande komende de zake- -----
lijke eigenaarslasten vanaf **een januari negentien-** -----
honderd vijf en negentig ten laste van de koper. -----
Aanspraken. -----
Artikel 4. -----
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het -----
verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover -----
derden, gaan over op koper. -----
Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als -----
kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 -----
van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht -----
op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee -----
te werken. -----
Garanties van verkoper. -----

Artikel 5.

Verkoper garandeert het navolgende: -----

a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van -----
het verkochte; -----

b. Indien het verkochte vrij van huur moet worden -----
overgedragen, is het thans geheel vrij van huur en -----
andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en -----
ongevorderd. -----

Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in -----
gebruik bij derden; -----

c. Het verkochte is niet betrokken in een ruilver- -----
kavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet -----
ter onteigening aangewezen; -----

d. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden -----
geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeurs- -----
recht of optierecht; -----

e. Op het verkochte rusten de gebruikelijke zake- -----
lijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn -----
voldaan. -----

f. Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het -----
verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan -----
van vloeistoffen aanwezig. -----

g. Aan verkoper is niet bekend dat er ten aanzien -----
van het verkochte beschikkingen of bevelen in de -----
zin van artikel 55 Wet Bodembescherming door het -----
bevoegd gezag zijn genomen. -----

Ontbindende Voorwaarden Uit Onderliggende Overeenkomsten.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengeko- -----
men in de koopovereenkomst of in nader overeenkom- -----
sten die op de koop betrekking hebben, zijn thans -----
uitgewerkt. -----

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze -----
koop en levering op een ontbindende voorwaarde -----
beroepen. -----

Volmacht.

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse -----
akte van volmacht, die aan deze akte zal worden -----
vastgehecht. -----

Overdrachtsbelasting.

Koper doet voor wat betreft de heffing van de -----
overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling -----
als bepaald in artikel 15 lid 1. sub c. van de Wet -----
op Belastingen van Rechtsverkeer. -----

Woonplaatskeuze.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, -----
ook voor fiscale gevolgen, wordt door partijen -----
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder -----
van deze akte. -----

De comparanten zijn mij, kandidaat notaris plaats- -----
vervanger, bekend en de identiteit van de bij deze -----
akte betrokken comparanten is door mij, kandidaat -----
notaris plaatsvervanger, aan de hand van de hier- -----

Aantekeningen:

9180

37

140

Alcedo vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

voor gemelde en daartoe bestemde documenten vast- ----
gesteld. ----

Waarvan Akte, ----
in minuut is verleden te **Kerkrade-West**, op de ----
datum aan hoofde dezes vermeld. ----
Na zakelijke opgave van de inhoud dezer akte aan ----
de verschenen personen, hebben deze eenparig ver- ----
klaard van de inhoud dezer akte te hebben kennis- ----
genomen en op volledige voorlezing daarvan geen ----
prijs te stellen. ----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ----
door de comparanten en mij, candidaat notaris ----
plaatsvervanger, ondertekend ----
om veertien uur en vijf en dertig minuten. ----
J. Coort --- H.M.G. Muijrsers --- J. Vermeeren, ----
candidaat notaris plaatsvervanger. ----

VOOR AFSCHRIFT: ----

-----was getekend: J.Vermeeren, cand.not.plv.-----
De ondergetekende Meester Joseph Hubertus Mathias-----
Vermeeren, candidaat-notaris, wonende te Heerlen,-----
als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van-----
Paul Willem Hubert Antoon Ritzen, notaris ter-----
standplaats Kerkrade-West, gemeente Kerkrade,-----
verklaart dat het registergoed bij vorenstaande-----
akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht-----
Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex-----
artikelen 2. of 8. noch in een voorstel ex artikel-----
6. van die wet.-----

-----was getekend: J.Vermeeren, cand.not.plv.-----
De ondergetekende, Meester Joseph Hubertus Mathias-----
Vermeeren, candidaat-notaris, wonende te Heerlen,-----
als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van-----
Paul Willem Hubert Antoon Ritzen, notaris ter-----
standplaats Kerkrade-West, gemeente Kerkrade,-----
verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is-----
met het ter inschrijving aangeboden stuk.-----

J. Vermeeren

Aantekeningen:

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	9312 15 61
ROERMOND	07-MRT-1995 09:00	<i>M</i>	met 2 vervolgbladen

Aantekeningen:

D: 00000139

S: 5110000424

Kadaster

2 (3x)

Heden, de zesde maart, negentienhonderd vijf en negentig, verschenen voor mij, Meester Paul Willem Hubert Antoon Ritzen notaris ter standplaats Kerkrade West (Gemeente Kerkrade):

1. de Heer Hubert Maria Gerardus Muijrsers, gemeenteburgemeester, wonende te 6369 BE Simpelveld, Stampstraat 62, geboren te Simpelveld op zestien januari negentienhonderd vier en veertig, ongehuwd, Rijbewijs nummer 0059956211, volgens zijn verklaring ten deze handelende als gemachtigde van de Edelachtbare Heer Mr. Petrus Alphonsus Gaston Cammaert, Burgemeester der Gemeente Simpelveld, wonende te 6369 GT Simpelveld, Rolduckerweg 4, geboren te Hulst op vier juni negentienhonderd vijftig, gehuwd, die deze machtiging verstrekte in zijn kwaliteit van Burgemeester van het publiek rechtelijk lichaam genaamd: Gemeente Simpelveld, kantooradres te Simpelveld, Markt 1, hierna te noemen: de Gemeente en als zodanig de Gemeente krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, zulks ter uitvoering van een besluit van de Raad der Gemeente van vijftien december negentienhonderd vier en negentig.

Van voormelde machtiging is mij, notaris, genoegzaam gebleken en deze machtiging is vastgehecht aan een akte in minuut voor mij, notaris, verleden op vier en twintig augustus negentienhonderd drie en negentig.

2. Mevrouw Anna Maria Josepha Bisschoff, zelfstandig onderneemster, wonende te 6369 BD Simpelveld, Stampstraat 26, geboren te Heerlen op zes en twintig april negentienhonderd acht en dertig, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met de Heer Leonardus Hubertus Winthagen, in voor beiden eerste echt,

Paspoort nummer 137568C.

De comparanten, die sub 1. genoemd, handelende als gemeld, verklaarden met elkander te hebben aangegaan een overeenkomst van ruiling betreffende de navolgende registergoederen, hierna ook te noemen: het geruilde of het overgedragene, te weten:

a) een aan de Gemeente in eigendom toebehorende strook grond, gelegen aan de Stampstraat te Simpelveld, uitmakende een ter plaatse afgepaald en aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel Gemeente Simpelveld sectie D nummer 3211, ter grootte van ongeveer twee centiaren;

b) twee aan de comparante sub 2. genoemd, in eigendom toebehorende stroken grond, gelegen aan de Dr. Ottenstraat te Simpelveld, uitmakende twee ter plaatse afgepaalde en aangeduide gedeelten van de kadastrale percelen Gemeente Simpelveld sectie

D nummer 2604, ter gezamenlijke grootte van ongeveer elf centiaren, welk registergoed door de comparante sub 2. genoemd in eigendom is verkregen, bij en blijkensakte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstanddoening van het recht om ontbinding te vorderen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op tien januari negentienhonderd vier en zeventig voor de candidaatnotaris plaatsvervanger van notaris Prof. Dr. E.A.A. Luijten destijds ter standplaats Heerlen verleden en overgeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Maastricht in register hypotheek 4 op negentien januari daarna in deel 3011 nummer 53. Ter uitvoering van deze overeenkomst van ruiling verklaart de comparant sub 1. genoemd, handelende als gemeld, in volle en vrije eigendom over te dragen aan de comparante sub 2. genoemd, die verklaart in volle en vrije eigendom aan te nemen: de sub a) genoemde strook grond, gelegen aan de Stampstraat te Simpelveld, uitmakende een ter plaatse afgepaald en aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel Gemeente Simpelveld sectie D nummer 3211, ter grootte van ongeveer twee centiaren, zoals in blauwe kleur aangegeven op een situatieschets, welke aan deze minuutakte zal worden vastgehecht; waartegenover de comparante sub 2. genoemd verklaart in volle en vrije eigendom over te dragen aan de Gemeente, voor en namens wie de comparant sub 1. genoemd, handelende als gemeld, verklaart in volle en vrije eigendom aan te nemen: de twee sub b) omschreven stroken grond, gelegen aan de Dr. Ottenstraat te Simpelveld, uitmakende twee ter plaatse afgepaalde en aangeduide gedeelten van het kadastrale perceel Gemeente Simpelveld sectie D nummer 2604, ter gezamenlijke grootte van ongeveer elf centiaren, zoals in rode kleur aangegeven op voormelde situatieschets.

Toegift:

De comparanten verklaren dat deze ruiling is geschied zonder dat terzake een toegift verschuldigd is.

Voormelde overeenkomsten van ruiling zijn, voorzover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende

BEDINGEN:**Kosten en belastingen.****Artikel 1.**

1. Alle kosten van de akte, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn--

Aantekeningen:

9312

15

62

aanste verdragblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

voor rekening van de Gemeente. -----

2. Wegens de levering van het geruilde is geen -----
omzetbelasting verschuldigd. -----

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke -----
staat. -----

Artikel 2. -----

1. De overdragende partij is verplicht aan de -----
verkrijgende partij eigendom te leveren die: -----

a. onvoorwaardelijk is; -----

b. niet bezwaard is met beslagen en/of met in -----
schrijvingen daarvan; -----

c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtin -----
gen; -----

d. niet bezwaard is met hypotheken en/of met in -----
schrijvingen daarvan en/of met andere beperkte -----
rechten, behoudens aan de overdragende partij -----
onbekende erfdiensbaarheden; -----

e. niet belast is met andere lasten en beperkingen -----
uit overeenkomst. -----

2. Partijen geven volmacht aan de notaris en aan -----
ieder van zijn medewerkers om voor zoodoig namens -----
hen afstand te doen, casu quo afstanddoening aan -----
te nemen van hypotheekrechten, voorzover deze -----
thans nog ten laste van anderen dan de verkrijgen -----
de partij mochten zijn ingeschreven op het geruil -----
de. -----

3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het -----
overgedragene en/of de verdere omschrijving daar -----
van niet juist of niet volledig is, ontlennen par -----
tijden daaraan geen rechten. -----

4. Het overgedragene wordt feitelijk aanvaard in -----
de staat, waarin het zich ten tijde van het slui -----
ten van de ruiling bevond, geheel ontruimd, vrij -----
van huur of andere gebruiksrechten. -----

Het voortgezet gebruik door de overdragende partij -----
als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen -----
van de ruiling tot aan het tijdstip van levering -----
wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in -----
de staat van het overgedragene. -----

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, -----
risico. -----

Artikel 3. -----

De feitelijke levering (aflevering) van het over -----
gedragene vindt plaats terstond na de onderteke -----
ning van deze akte. -----

Vanaf dat tijdstip komen de baten de verkrijgende -----
partij ten goede, zijn de lasten voor zijn reke -----
ning en draagt hij het risico van het overgedra -----
gene. -----

De onroerende zaak belasting en alle verdere zake -----
lijke lasten komen echter voor rekening van de -----
verkrijgende partij met ingang van een januari -----
aanstaande. -----

Aanspraken. -----

Artikel 4. -----

Alle aanspraken die de overdragende partij ten aanzien van het overgedragene kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden en concessionarissen van het mijnveld waarin het overgedragene is gelegen, gaan over op de verkrijgende partij. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de overdragende partij verplicht op eerste verzoek van de verkrijgende partij aan een overdracht mee te werken.

Garanties van de overdragende partij. -----

Artikel 5. -----

De overdragende partij genoemd, garandeert het navolgende: -----

a. De overdragende partij is bevoegd tot ruil en levering van het overgedragene; -----

b. Indien het geruilde vrij van huur moet worden overgedragen, is het thans geheel vrij van huur en andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. -----

Het overgedragene is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; -----

c. Het overgedragene is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; -----

d. Voor de overdragende partij bestaat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; -----

e. Voor zover aan de overdragende partij bekend, zijn in het overgedragene geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. -----

g. Aan de overdragende partij is niet bekend dat er ten aanzien van het overgedragene beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembe-scherming door het bevoegd gezag zijn genomen.

Ontbinding overeenkomst van ruiling. -----

Artikel 6. -----

Partijen doen afstand van ieder recht om ontbinding of vernietiging van de overeenkomst van ruiling te vorderen op grond van welke wetsbepaling ook. -----

Bijzondere Bepalingen. -----

De bestaande inrit aan de Dr. Ottenstraat zal vanwege de Gemeente worden verlengd over een afstand van ongeveer dertien meter. -----

De Gemeente zal zorg dragen voor de aanleg van een klinkerverharding ter grootte van ongeveer dertig centiareen op de bestaande tuin aan de Dr. Ottenstraat. -----

Overdrachtsbelasting. -----

Voor de heffing van de overdrachtsbelasting, wordt--

Aantekeningen:

tweede vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

door de Gemeente een beroep gedaan op de vrijstel-
ling van artikel 15 lid 1 sub c. van de Wet op
Belastingen van Rechtsverkeer en voor de heffing
van de overdrachtsbelasting wordt de waarde van
het door de comparante sub 2. genoemd verkregene
gesteld op f. 80,-- zegge: tachtig gulden, terwijl
de waarde van haar tegenprestatie niet meer dan
f. 80,-- zegge: tachtig gulden bedraagt.

Toestemming.

Voor is ten deze voor mij, notaris, medeverschenen-
de Heer Leonard Hubertus Winthaegen, voornoemd,
zelfstandig ondernemer, wonende als sub 2. gemeld,
geboren te Schaesberg op vier en twintig augustus
negentienhonderd negen en dertig, paspoort nummer
137587C,

die verklaarde tot het vorenstaande toestemming
als bedoeld in artikel 88 Boek 1. van het Burger-
lijk Wetboek te hebben verleend.

Woonplaatskeuze.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst,
ook voor fiscale gevolgen, wordt door partijen
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder
van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de
identiteit van de bij deze akte betrokken compa-
ranten is door mij, notaris, aan de hand van de
hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten
vastgesteld.

Waarvan Akte,

in minuut is verleden te Kerkrade-West, op de
datum aan hoofde dezes vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud dezer akte aan
de verschenen personen, hebben deze eenparig ver-
klaard van de inhoud dezer akte te hebben kennis-
genomen en op volledige voorlezing daarvan geen
prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing
door de comparanten en mij, notaris, ondertekend
om zestien uur en vijf minuten.

H.M.G. Muijrsers --- A.M.J. Winthaegen-Bisschoff ---
- L.H. Winthaegen --- P. Ritzen, notaris.

VOOR AFSCHRIFT:

---was getekend P. Ritzen.

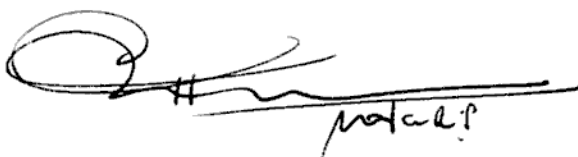
De ondergetekende, Meester Paul Willem Hubert
Antoon Ritzen, notaris ter standplaats Kerkrade-
West, Gemeente Kerkrade, verklaart dat het regis-
tergoed bij vorenstaande akte vervreemd in de zin
van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opge-
nomen in een aanwijzing ex artikelen 2. of 8. noch
in een voorstel ex artikel 6. van die Wet.

---was getekend P. Ritzen.

De ondergetekende, Meester Paul Willem Hubert
Antoon Ritzen, notaris ter standplaats Kerkrade-

Aantekeningen:

West, Gemeente Kerkrade, verklaart dat bovenstaand--
afschrift eensluidend is met het ter inschrijving---
aangeboden stuk. -----

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a horizontal line and the word 'notari' written below it.



Perceel inschatting Dr Ottenstraat 50 Simpelveld

Auteur:

Datum: 10-02-2022

Schaal: 1:375



Geoweb versie 5.6

Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Plannaam: Kernen gemeente Simpelveld

Datum afdruk: 2022-02-10

Naam overheid: Gemeente Simpelveld

IMRO-versie: IMRO2012

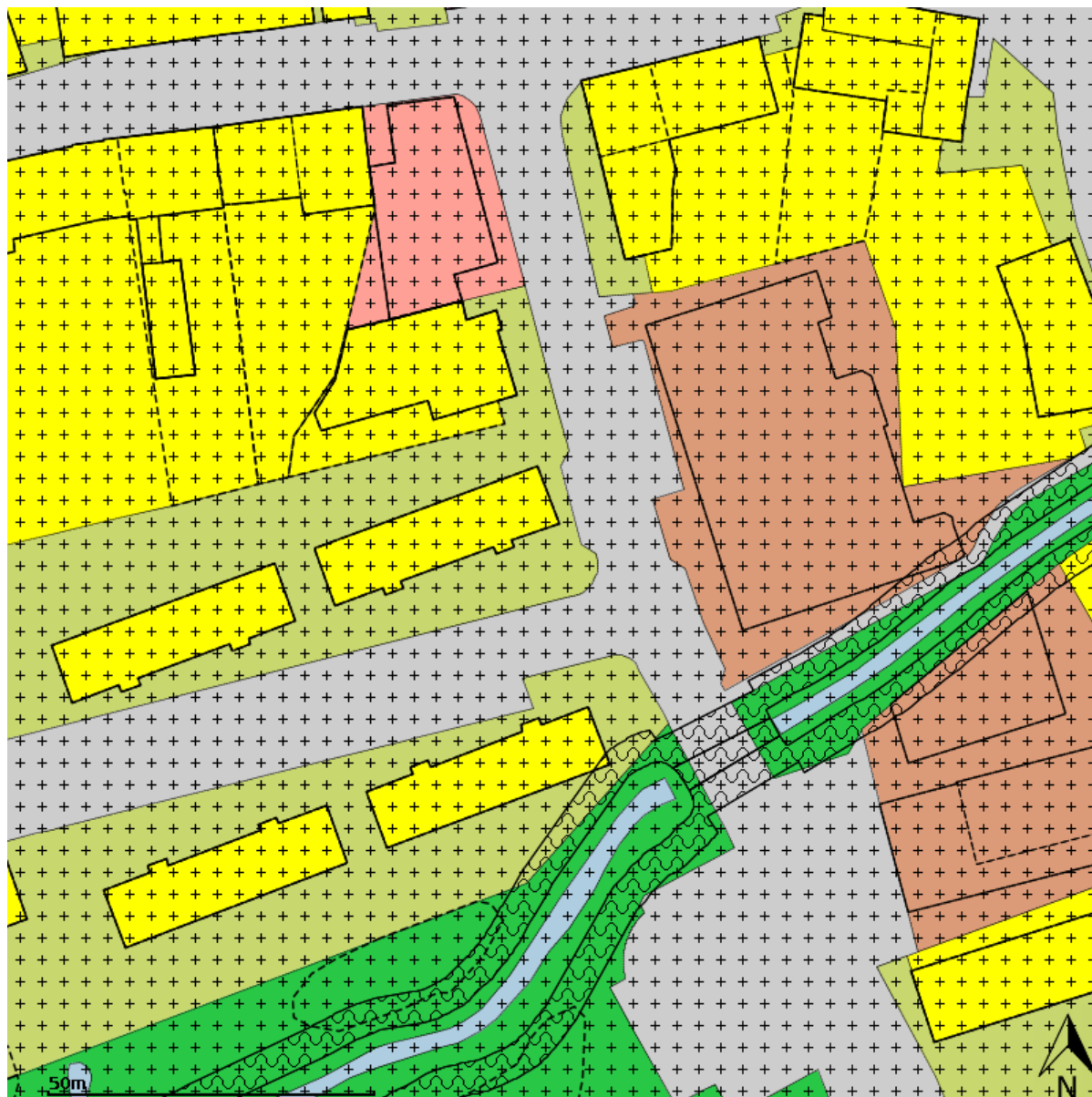
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2015-03-26

Planidn: NL.IMRO.0965.BPLGM04Kernen-VA01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

 agrarisch
 agrarisch met waarden
 bedrijf
 bedrijventerrein
 bos
 centrum
 cultuur en ontspanning
 detailhandel
 dienstverlening
 gemengd
 groen
 horeca
 kantoor
 maatschappelijk
 natuur
 overig
 recreatie
 sport
 tuin
 verkeer
 water
 wonen
 woongebied

Dubbelbestemmingen

 waterstaat
 leiding
 waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone
 luchtvaartverkeerzone
 vrijwaringszone
 milieuzone
 veiligheidszone
 wetgevingzone
 reconstructiewetzone
 overige zone

Aanduidingen

 bouwaanduiding
 functieaanduiding
 lettertekenaanduiding
 maatvoering

Figuren

 as van de weg
 dwarsprofiel
 gevellijn
 hartlijn leiding
 relatie
 figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

 besluitgebied
 besluitvlak
 besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- b. bibliotheek;
- c. gezondheidszorg;
- d. jeugd- en kinderopvang;
- e. onderwijs;
- f. openbare dienstverlening;
- g. groen;
- h. religie;
- i. sportvoorzieningen;
- j. een sporthal voor het uitoefenen van sportactiviteiten op de verdieping, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- k. verenigingsleven;
- l. welzijnsinstelling;
- m. zorginstelling;
- n. één bestaande bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- o. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- p. horeca categorie 1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- q. ondergeschikte dienstverlenende functies als kantoor en horeca;
- r. zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- s. uitvaartcentrum;
- t. parkeergarage;
- u. kleinschalige beroepsmatige activiteiten, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige beroepsmatige activiteiten';
- v. terrassen;

met daarbij behorende:

- w. tuinen, erven en verhardingen;
- x. parkeervoorzieningen;
- y. groenvoorzieningen;
- z. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 34.3.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 13.1.1 genoemde bestemming;
- b. één bedrijfswoning per bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)', met dien verstande dat de bouwhoogte van een fietsenstalling niet meer dan 4,00 m bedraagt;
- e. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel op een afstand van niet meer dan 3,00 m daarachter;
- f. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
 - 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m;

- 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;
- 4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' bedraagt de oppervlakte van een gebouw maximaal 100 m² met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedraagt.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 150 m², met dien verstande dat niet meer dan 60% van de gronden behorend tot het achtererfgebied mag worden bebouwd;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,30 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5,00 m bedragen.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens, van afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. seksinrichtingen;
- c. coffeeshops.

Artikel 23 Waarde - Archeologie

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden conform de Archeologische verwachtingskaart die als Bijlage Bijlage 2 bij de regels is gevoegd.

23.1.2 Bestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 23.1.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

23.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 23.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- b. het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als de verstoringsdiepte niet meer dan 0,40 m onder maaiveld bedraagt, mits geen sprake is van een beschermd monument waarvoor een vergunning krachtens de Monumentenwet is vereist;
- c. conform de Archeologische verwachtingskaart die als Bijlage 2 bij de regels is gevoegd:
 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 2. sprake is van een lage archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 10.000 m²;
 3. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 2500 m²;
 4. sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 5. sprake is van een zeer hoge archeologische waarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 100 m².

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 23.2 mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

23.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor vergunning is verleend door een archeologisch deskundige.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 m, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 23.3;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

23.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 23.4.1 is niet vereist indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven / booronderzoek);
- b. de verstoringsdiepte niet meer dan 0,40 m onder maaiveld bedraagt, mits geen sprake is van een beschermd monument waarvoor een vergunning krachtens de Monumentenwet is vereist;
- c. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. conform de Archeologische verwachtingskaart die als Bijlage 2 bij de regels is gevoegd:
 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 2. sprake is van een lage archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 10.000 m²;
 3. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 2500 m²;
 4. sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 5. sprake is van een zeer hoge archeologische waarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 100 m².

23.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 23.4.1 wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

23.4.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.4.1 kan het bevoegd gezag de

volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor vergunning is verleend door een archeologisch deskundige.

23.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

23.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

23.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 23.5.1 is niet vereist indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de verstoringsdiepte van de sloopwerkzaamheden niet meer dan 0,40 m onder maaiveld bedraagt, mits geen sprake is van een beschermd monument waarvoor een vergunning krachtens de Monumentenwet is vereist;
- c. conform de Verbroken kruisverwijzing naar 'Archeologische verwachtingskaart' die als Bijlage 2 bij de regels is gevoegd:
 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 2. sprake is van een lage archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 10.000 m²;
 3. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 2500 m²;
 4. sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 5. sprake is van een zeer hoge archeologische waarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 100 m².

23.5.3 Toelaatbaarheid

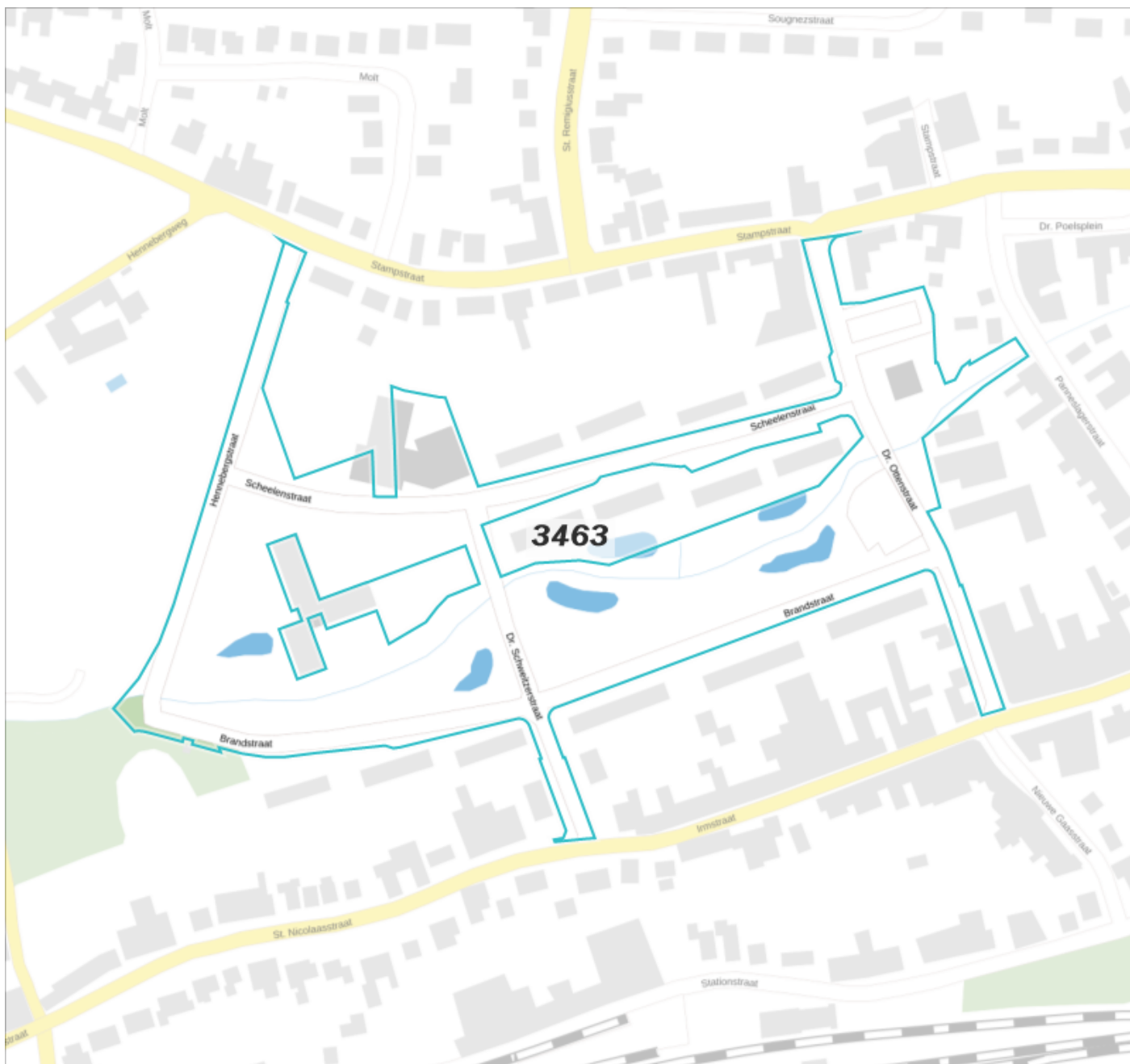
De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.5.1 wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

23.5.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor vergunning is verleend door een archeologisch deskundige.



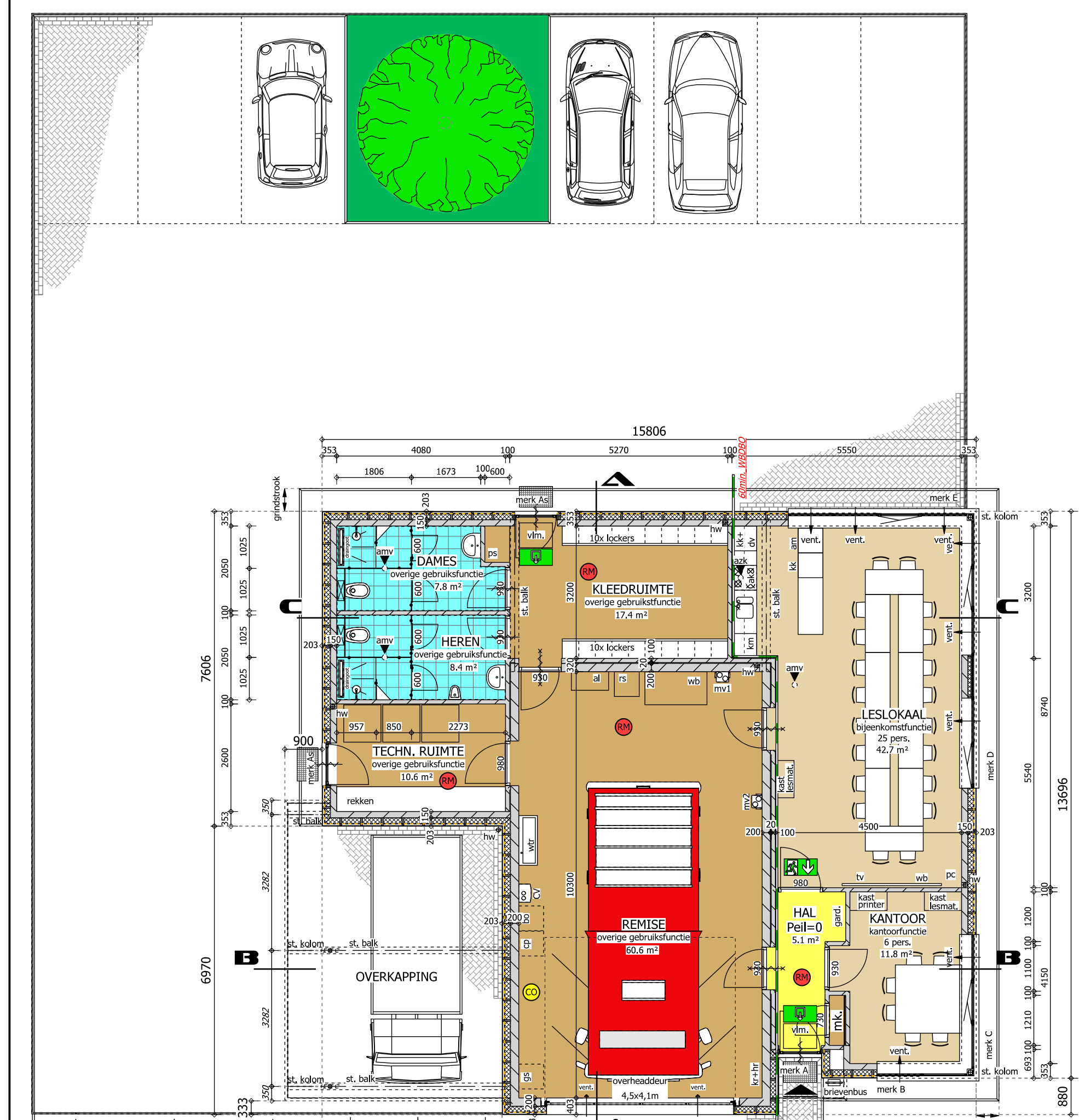
	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit



VOORGEVEL
westgevel

RECHTER ZIJGEVEL
zuidgevel

ACHTERGEVEL
oostgevel



BEGANE GROND

houten binnenkozijnen + deuren (stomp), deurmaat 930x2315mm, tenzij anders vermeld.

- def. positie afvoer mech. vent. vlg. tekening installateur
- deuren 10mm vrijhouden van dorpel (i.v.m. ventilatie)
- def. opstelling keuken vlg. tekening leverancier
- def. opstelling wc en douche vlg. tekening installateur
- vent. in deur meterkast : onder en boven elk 100 cm²
- vlm = vloermat
- BB = brievenbus, def. positie iom opdrachtgevers
- grindstrook random plint gebouw muv. voorzijde en overkapping
- mv1 : afvoer toiletten + leslokaal
- mv2 : afvoer remise
- = = = = = ventilatiarooster

KEUKENINRICHTING:

- inductie 4 pits
- kk = koelkast 80l
- dv = diepvries 80l
- am = afwasmachine
- km = koffiemachine
- ak = afzuigkap

BERGINGINRICHTING:

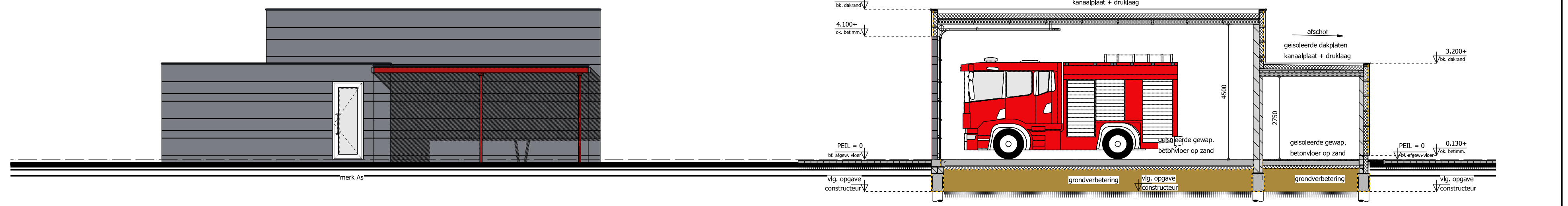
- 2x colie
- 1x poortkast
- een zijde volledig rekken
- oefferspullen
- deuren 1m breed

LESLOKAALINRICHTING:

- tv = led tv
- wb = white board
- pc = pc tv presentaties
- geluidinstallatie in plafond
- led verlichting dimbaar en geschikt voor leslokaal

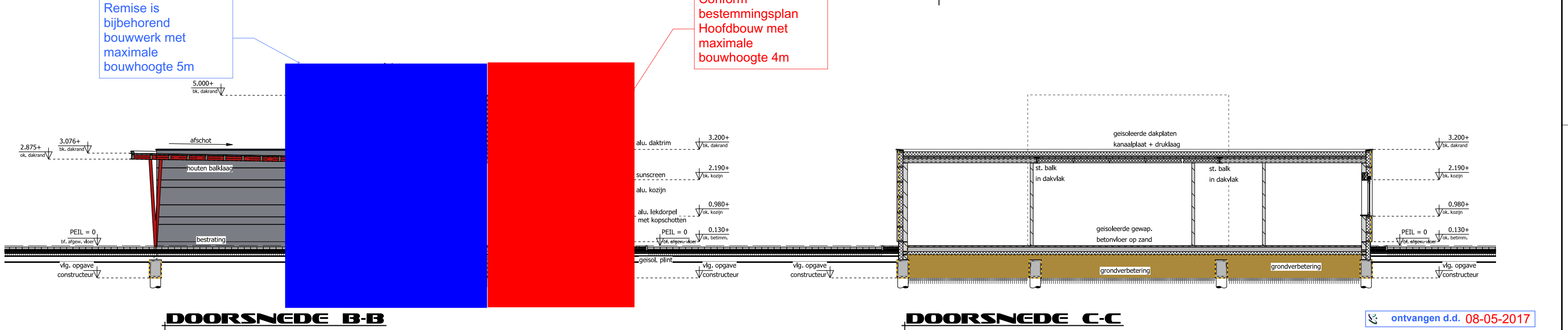
OMKLEEDRUIMTE:

- ps = pers. spullen en handdoeken kast



LINKER ZIJGEVEL
noordgevel

DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B

DOORSNEDE C-C

- afd. 4.4, artikel 4.17 (bouwbesluit):
- 1: de vloer ter plaatse van ten minste een toegang van een woonfunctie heeft een hoogteverschil met, de vloer van een gemeenschappelijke verkeersruimte of het aansluitende terrein, dat niet groter is dan 20mm.
 - 2: de vloer ter plaatse van ten minste een toegang van een woongebouw heeft een hoogteverschil met het aansluitende terrein ter plaatse van die toegang, dat niet groter is dan 20mm.
 - 3: een drempel in een toegang als bedoeld in het eerste en tweede lid, heeft ter plaatse van die toegang een hoogteverschil met een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of een aansluitende hellingbaan, dat niet groter is dan 20mm
- alle te gebruiken materialen voorzien van een geldige kwaliteitsverklaring
- tpv. achterdeurkozijn:
het hoogteverschil tussen vloer en aansluitend terrein cq. terras max. 20mm e.e.a. volgens afd. 4.4, artikel 4.17 van het Bouwbesluit
- alle binnendeuren vrijhouden van de onderdorpel tbv. ventilatie
- alle installaties uitvoeren vlg.s de geldende NEN bladen en vlg.s opgave installateur
- inbraakwerend hang- en sluitwerk toepassen vlg. artikel 2.25 van het bouwbesluit en te voldoen aan politiekeurmerk 'Veilig wonen' klassen 2 NEN 5096
- ALLE STEEN, BETON, HOUT EN STAALKONSTRUKTIES INCL. VERANKERINGEN EN BEVESTIGINGSMIDDELEN VLGS. BEREKENING EN TEKENING VAN DE CONSTRUCTEUR
- ALLE IN HET ZICHT BLIJVEND KAPHOUT SCHAVEN
- ALLE BENODIGDE ANKERS EN BEVESTIGINGSMIDDELEN AANBRENGEN
- ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLLEREN EN OPMETEN
- GEEN MATEN METEN VAN DEZE TEKENING
- ventilatie capaciteiten van de ruimten:
- opstelplaats kooktoestel 21 l/s
 - w.c. 7 l/s
 - badkamer 14 l/s
 - opstelplaats wasmachine 14 l/s
 - kantoorfunctie 6.5 l/s pp.
 - bijeenkomstfunctie 4 l/s pp.

RENVOOI RUIMTEN



NEN-EN 1992/m1999	NEN 2606/6707	sterkte - brandveiligheid	NEN 2757	toevoer/afvoer van lucht/rook	NEN 1006	drinkwaterinstallatie	NEN 1594	droge blusleiding
NEN-EN 13501-1	NEN 6064/65/62/61	brandgevaar	NEN 2057	daglicht	NEN 2768	meterkast	NEN 2991	asbestvezels
NEN 3011		verbodssymbool	NEN 7120	energieprestatie	NEN 3215	riolering	NEN 3569	(veiligheids-)beglazing
NEN 6068		wbdo	NEN 1068	thermische isolatie	NEN 2535	brandmeldinstallatie	NEN 1770	brievenbus
NEN 5077		geluidwering	NEN 2686	luchtvolumestroom	NEN 2555	rookmelders	NEN 2886	dimensionering
NEN 2778		vochtwering	NEN 1010	electrische installatie	NEN 2575	ontruimingsinstallatie		
NEN 1087		ventilatie	NEN 1078 - 8078	gasinstallatie	NEN-EN 1838 NEN 6088	vluchtroute aanduiding		



RENVOOI

0000 5000 2000

Eternit gevelbekleding + isolatie

binnenmuur, dikte vlg.s. constructeur

beton

beglazing, U-waarde cf. EPC-berekening

houten binnenkozijn merantie + deur (stomp)

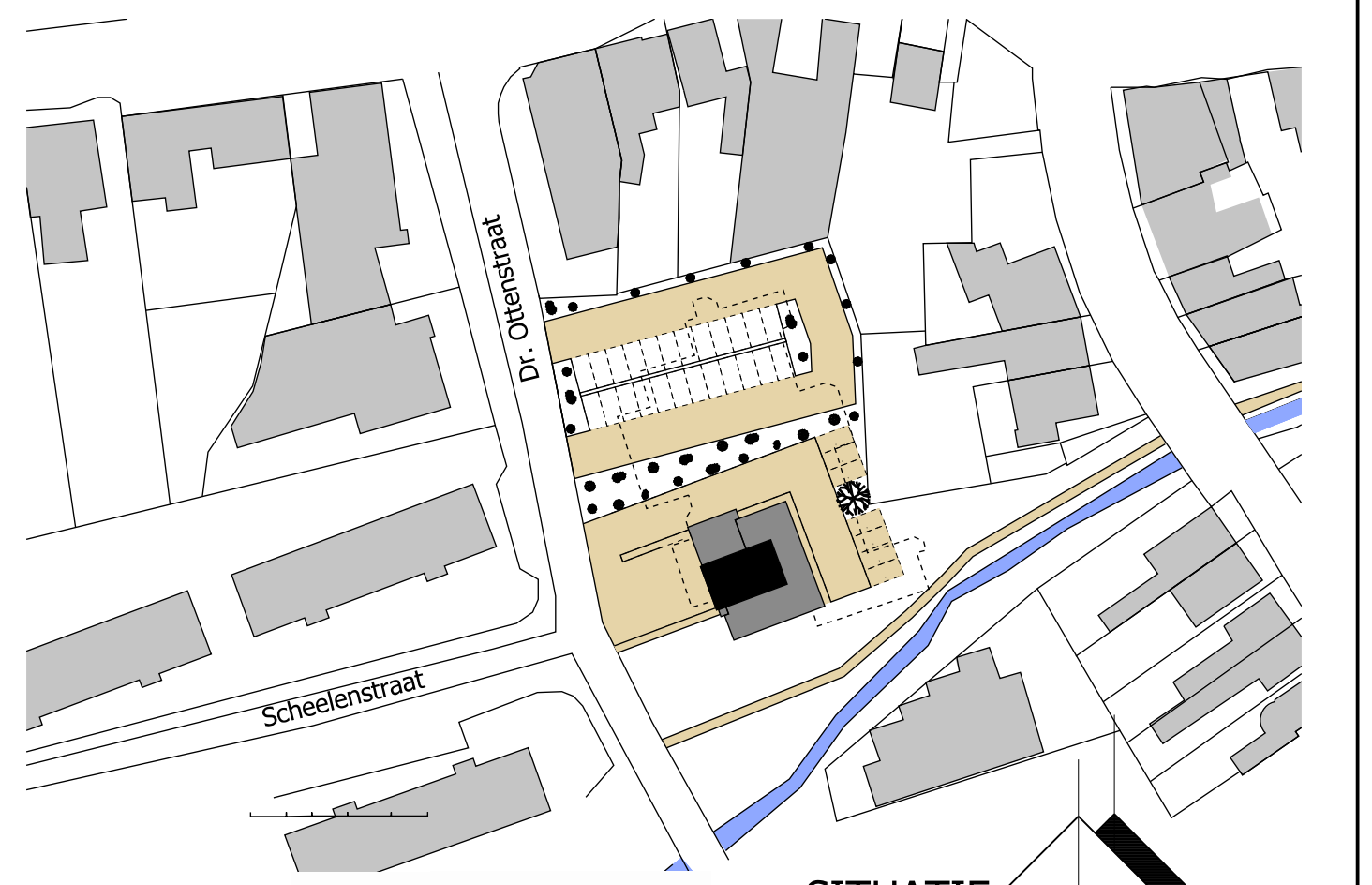
maatvoering deur, hoogte 2315mm

tenzij anders vermeld

deurmodel iom. opdrachtgever

niet-ioniserende rookmelder, aangesloten op een voorziening van electriciteit (NEN2555)

koelmonoxide melders



SITUATIE

Behorende bij omgevingsvergunning nr. 80436

verleend 28 juni 2017

R.J.M. Baggan
afdeling Dienstverlening, Klantadviseur A

GEMEENTE
SEKTIE
SCHAAL

Simpelveld
, nr. ...
1:1000

HKL

ARCHITECTEN
HUYGENKURVERSIPSCH
rijksweg-noord 186a postbus 115 6130AC Sittard t:046-4510505 f:046-4580484 e:info@hkl.nl i:www.hkl.nl

project : nieuwbouw brandweerkazerne Simpelveld a/d dr. Ottenstraat te Simpelveld

opdrachtgever : gemeente Simpelveld Markt 1 6369 AH Simpelveld

bestand : BOUWVOORBEREIDINGSTEKENING GEVELS, DOORSNEDEN, PLATTEGROND + SITUATIE

datum : 05-05-2017

gemaakt : 08-05-2017

format : A1

schaal : 1:100

DEFINITIEF

gemaakt : LW

schaal : 1:100

Blad nr. : B1